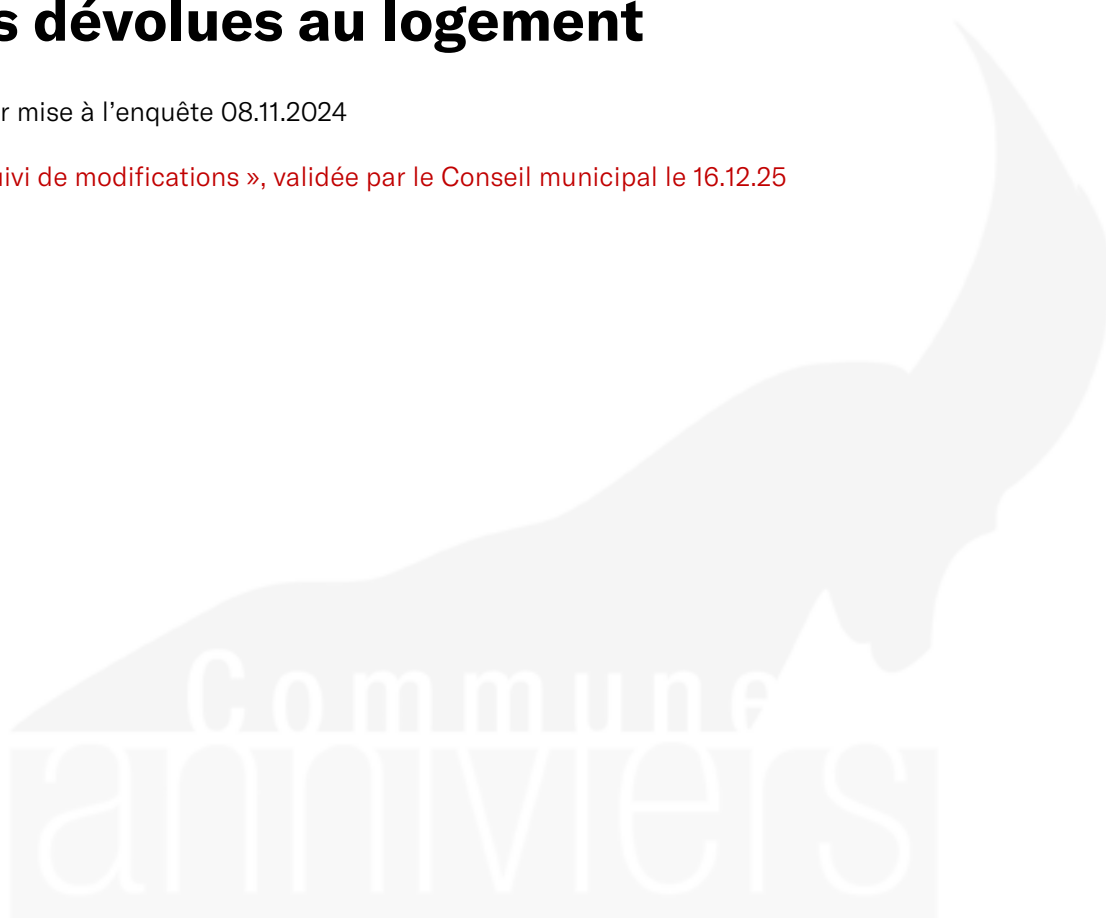


Annexe 2a - RCCZ

Cahier des charges secteurs à aménager – zones dévolues au logement

Version pour mise à l'enquête 08.11.2024

Version « suivi de modifications », validée par le Conseil municipal le 16.12.25



<u>N°1 TSAMPLAN - PQ</u>	<u>NIOUC</u>	<u>5</u>
<u>N°2 LE COUÉ I - PAD</u>	<u>CHANDOLIN</u>	<u>11</u>
<u>N°3 LA PRA - PAD</u>	<u>SAINT-LUC</u>	<u>17</u>
<u>N°4 LE CHLOTTE - PAD</u>	<u>SAINT-LUC</u>	<u>23</u>
<u>N°5 BISSE-NEUF - PAD</u>	<u>SAINT-LUC</u>	<u>29</u>
<u>N°6 PLANDISSO - PAD</u>	<u>MAYOUX</u>	<u>35</u>
<u>N°7 PANLEVÂ - PAD</u>	<u>LES MORANDS</u>	<u>41</u>
<u>N°8 LE REPOGIAU - PAD</u>	<u>SAINT-JEAN</u>	<u>47</u>
<u>N°9 PRALIAU - PQ</u>	<u>SAINT-JEAN</u>	<u>53</u>
<u>N°10 LE POUCTÉ - PAD</u>	<u>SAINT-JEAN</u>	<u>59</u>
<u>N°11 LES BARMETTES - PAD</u>	<u>SAINT-JEAN</u>	<u>65</u>
<u>N°12 ESPACE WEISSHORN</u>	<u>GRIMENTZ</u>	<u>71</u>

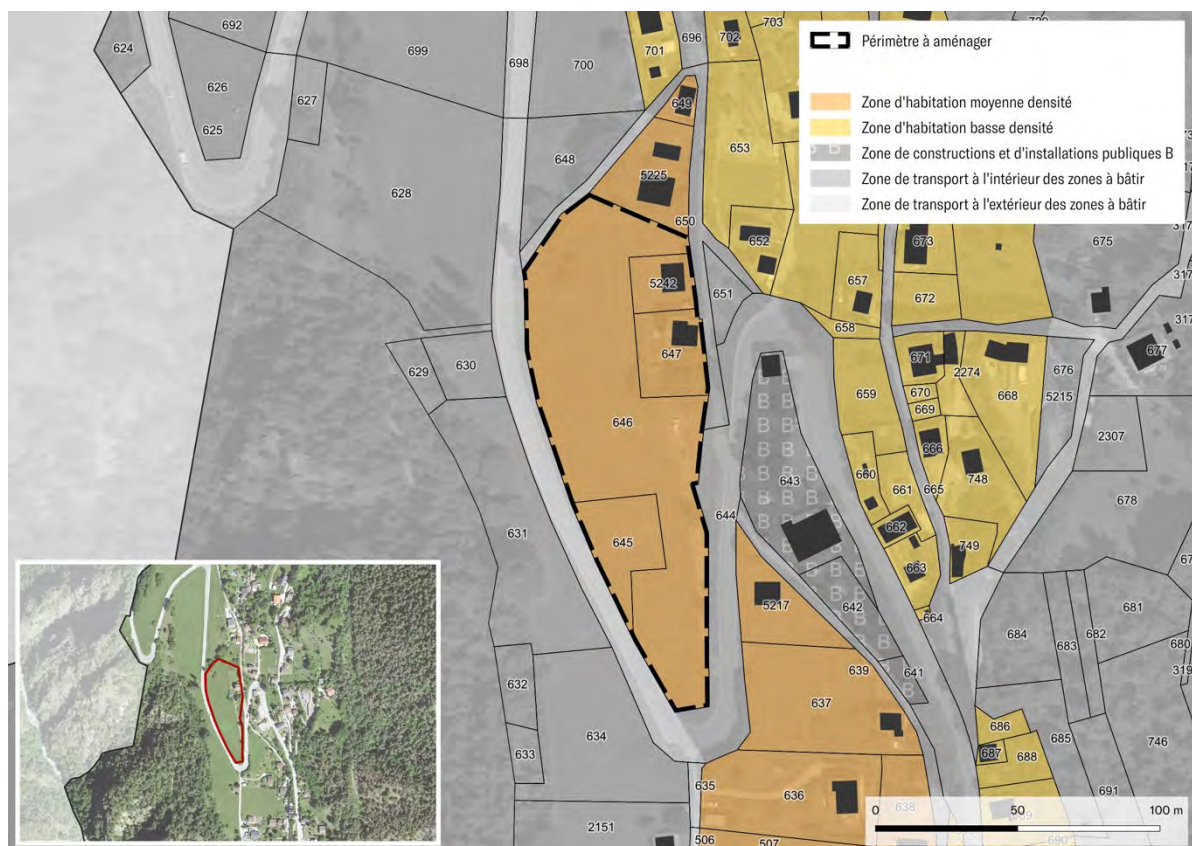
IMP : les règles impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.

DISP : les règles dispositives doivent être respectées dans leur principe ; avec l'accord du Conseil municipal les bâtiments et les aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

IND : les règles indicatives ont valeur de proposition.

N°1 Tsamplan - PQ

Niouc

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne un secteur partiellement construit situé à Niouc en entrée de vallée au lieu-dit « Tsamplan ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de près de 8'066 m² divisée en 4 parcelles.

Le PQ se trouve en zone moyenne densité et en entrée de vallée, à Niouc.

Le site est bordé, à l'aval, par un secteur IFP.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone moyenne densité (IBUS min. 0.55).

A3 Type de planification spéciale

Un plan de quartier (PQ) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PQ définira au moins les aires d'implantation, les volumétries des futures constructions, leur rapport entre elles, déterminera un principe de façade et leur matérialité, les accès motorisés et doux ainsi que les aires de stationnement. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PQ se situe à proximité du centre du village de Niouc, en entrée de vallée et en bordure de zone à bâtir.

Le secteur se trouve sur un terrain dont le dénivelé est faiblement marqué (env. 20% de pente) offrant des vues sur le coteau et les montagnes en rive de droite de la plaine du Rhône ainsi que sur la rive gauche de Navizence et le Mont de Vercorin.

Cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la principale voie d'accès à la vallée, leur intégration paysagère et architecturale s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Un bâtiment utilisé comme résidence primaire est existant sur le secteur. Il ne représente pas d'entrave au développement du PQ.

3. Accès

Le secteur est idéalement desservi par le réseau routier avec la route cantonale qui entoure le périmètre, le PQ étant situé dans une épingle. En matière de mobilité douce, le secteur est bordé par un chemin pédestre reliant la plaine au reste de la vallée. Le site est également desservi par la ligne de bus Sierre-Vissoie, l'arrêt de « Niouc, Village », se situant à environ 300 m, soit 6 minutes à pied.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Assurer des perméabilités douces au travers du site.
- d) Créer une desserte routière pour l'ensemble du secteur.
- e) Veiller à une grande intégration architecturale des futures constructions.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain, selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

La forme urbaine devra s'intégrer au contexte sensible du secteur à aménager (entrée de vallée). Le PQ définira le gabarit des futures constructions, leur rapport entre elles ainsi que la matérialité des façades. **(IMP)**

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte bâti environnant et les options architecturales présentent à Niouc et renverront une image qualitative dans ce secteur sensible marquant l'entrée de la vallée. **(IMP)**

Un secteur à hauteur réduite a été défini à proximité des constructions existantes au nord du périmètre. Les bâtiments n'y dépasseront pas une hauteur totale de 10,5 m (voir B3 schéma d'aménagement). **(IMP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PQ. **(DISP)**

2. Nature, paysage et végétation

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage et assurer une image qualitative de l'entrée de vallée. **(IMP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Des aires non bâties seront maintenues le long des cheminements piétons. **(DISP)**

L'ensemble des principes du RCCZ régissant les aménagements extérieurs sont à appliquer. **(IMP)**

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PQ. **(DISP)**

3. Mobilité

a. Desserte TP

Le site est desservi par la ligne de bus Sierre-Vissoie avec l'arrêt de « Niouc, Village » qui se trouve à env. 300 m au sud-est, soit 6 minutes à pied. Un parcours piéton au cœur du PQ devra permettre de rallier directement le chemin du Tsamplan, menant à l'arrêt de bus. **(DISP)**

b. Desserte TIM

La desserte complète du PQ se fera par une unique nouvelle route, au milieu du secteur. **(IMP)**

c. Desserte MD

La future route sera également aménagée pour le confort des modes doux. **(DISP)**

En fonction de la forme urbaine du PQ, des cheminements doux supplémentaires, au travers du site, pourront être créés. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

Une seule nouvelle route permettra l'accès à l'ensemble des lots constructibles. **(DISP)**

e. Stationnements

Les stationnements seront développés de manière individuelle, par bâtiment. **(IND)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières à l'exception d'une étude « bruit » qui devra être réalisée. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

Le parcellaire est principalement en main publique (parcelle 646) et présente une forme rationnelle.

6. *Équipements et infrastructures techniques*

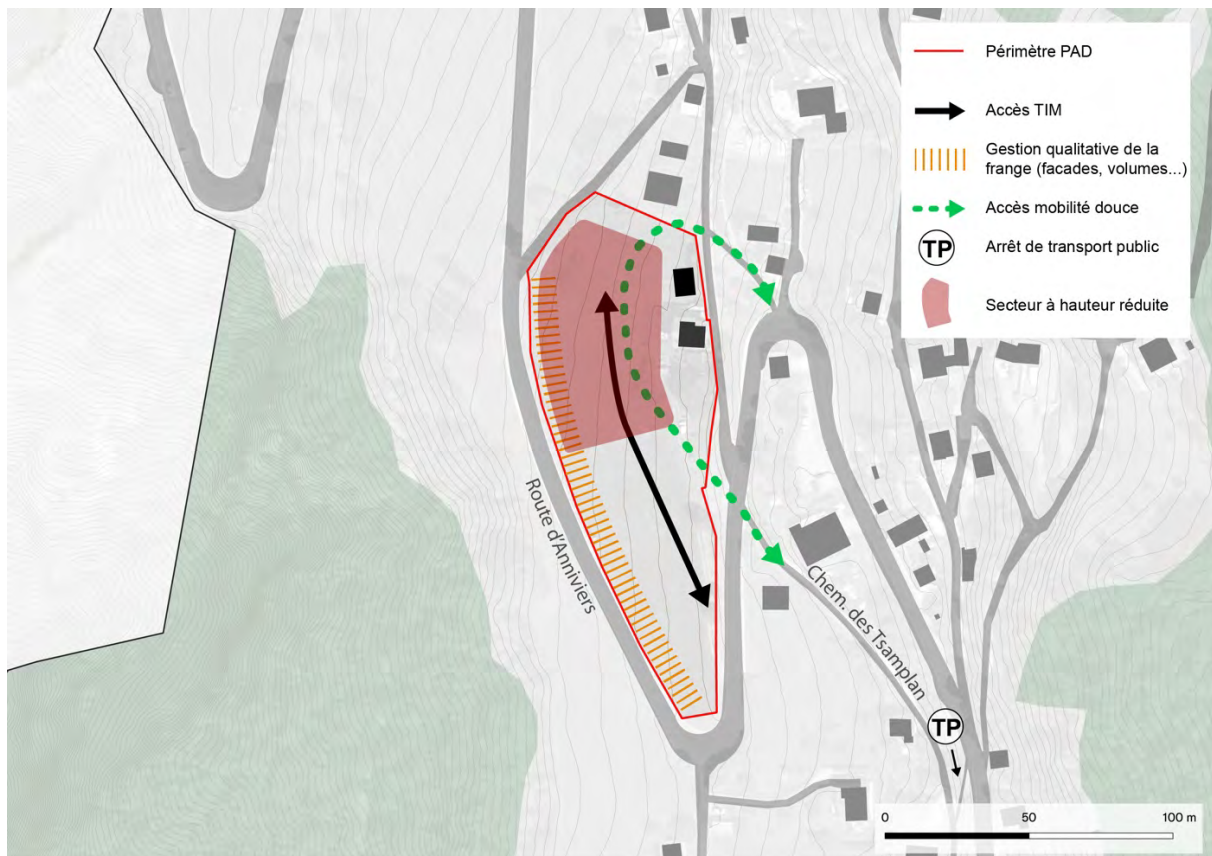
La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (route, eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PQ veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

7. *Bruit*

En matière de bruit, si, pour certains secteurs, les valeurs de planification ne sont pas respectées, une restriction sera imposée aux locaux à usage sensible. **(IMP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

~~La détermination du PQ, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

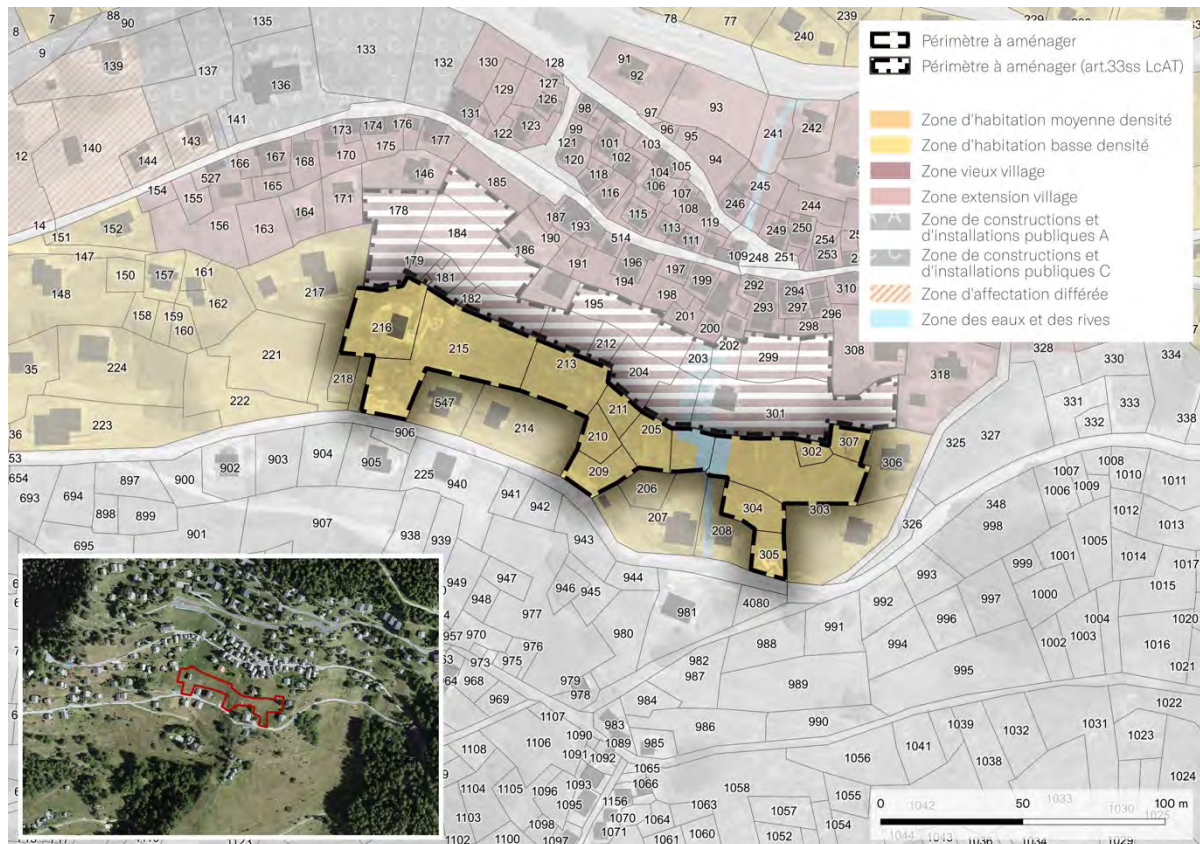
En fonction du besoin et des volontés en présence, le PQ pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PQ par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°2 Le Coué I - PAD

Chandolin

(plan modifié)



A. Description

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au-dessous du vieux-village de Chandolin, au lieu-dit « Le Coué », en amont de la route des Échertesses.

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de 5'366 m² divisée en 13 parcelles.

Le PAD est bordé au Nord par un périmètre à aménager 33 LcAT (« Le Coué II ») affecté en zone extension village et à l'Ouest par de la zone d'habitation basse densité.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone d'habitation basse densité (IBUS max. 0.55 avec PAD). Est à relever une bande d'une dizaine de mètres de largeur affectée en zone des eaux et des rives, reprenant les limites induites par l'ERE du torrent traversant le site.

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Ce secteur s'inscrit en contrebas du vieux village de Chandolin qui affiche une forte valeur patrimoniale. Le PAD s'étend jusqu'à la route des Échertesses matérialisant la limite de la zone à bâtir.

Le dénivelé du terrain étant fortement marqué (env. 50% de pente) il offre une vue panoramique sur la vallée. Le PAD s'inscrivant dans un espace ouvert constitué notamment de surfaces agricoles extensives (pâturage/fauche), il sera fortement visible.

Est à relever la présence d'un torrent traversant le site.

2. Bâti existant

Une résidence secondaire est présente sur le périmètre. Elle ne représente pas d'entrave au développement du PAD et n'affiche aucune valeur patrimoniale.

3. Accès

Il n'y a pas d'arrêt de transport public dans le périmètre du secteur, le plus proche étant celui de Chandolin Poste, situé à plus de 500 mètres. Le bas du secteur est accessible par la route des Échertesses. Finalement, le secteur est situé à proximité de chemins de randonnée pédestre, permettant notamment de rallier Fang, Saint-Luc ou encore la plaine.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Assurer des perméabilités douces au travers du site.
- d) Régler le stationnement et la desserte en tenant compte de la pente.
- e) Préserver le caractère historique du bâti dans les zones de contact avec la zone vieux village (en amont du secteur).
- f) Préserver le potentiel de développement du périmètre à aménager « Le Coué II » et veiller à anticiper ses besoins en termes d'accès et de stationnement.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain, selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Les bâtiments s'implanteront en rive gauche et en rive droite de l'espace réservé aux eaux, maintenant ainsi un espace non bâti au centre du site. **(IMP)**

La forme urbaine proposée ne prêterait pas les opportunités de développement du périmètre à aménager du Coué II. **(IMP)**

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte bâti environnant qui possède une valeur patrimoniale. Les options architecturales se rapprocheront des règles de la zone vieux village. **(IMP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. Nature, paysage et végétation

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Des aires non bâties seront maintenues le long des cheminements piétons et aux abords du torrent. **(DISP)**

L'ensemble des principes du RCCZ régissant les aménagements extérieurs sont à appliquer. **(IMP)**

Les aménagements extérieurs garantiront des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. Mobilité

a. Desserte TP

Un arrêt de la ligne de bus Vissoie-Chandolin « Chandolin, Poste » se situe à 500m du périmètre et accessible à 8 min à pied. Un cheminement doux au cœur du PAD permettra de relier les futures constructions au centre du vieux village de Chandolin, lui-même connecté au nouveau centre de Chandolin. **(DISP)**

b. Desserte TIM

La desserte se fera par le réseau routier existant en aval du secteur, afin d'empêcher le transit par le vieux village. **(IMP)**

Aucune desserte routière n'est prévue dans le périmètre du PAD. **(IMP)**

c. Desserte MD

Des cheminements piétons desserviront l'ensemble des parcelles depuis le parking collectif et assureront l'accès au vieux village. Ces axes de mobilité douce sont à coordonner avec le périmètre à aménager « Le Coué II ». **(DISP)**

d. Accès privés / publics

En raison de la forte pente, les accès aux futures constructions seront uniquement des cheminements doux. **(IMP)**

Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

e. Stationnements

Le PAD définira une solution commune pour répondre aux besoins de stationnement. Cette solution sera adaptée au contexte environnant. **(IMP)**

Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

4. Impact sur l'environnement

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. Parcellaire et propriétés

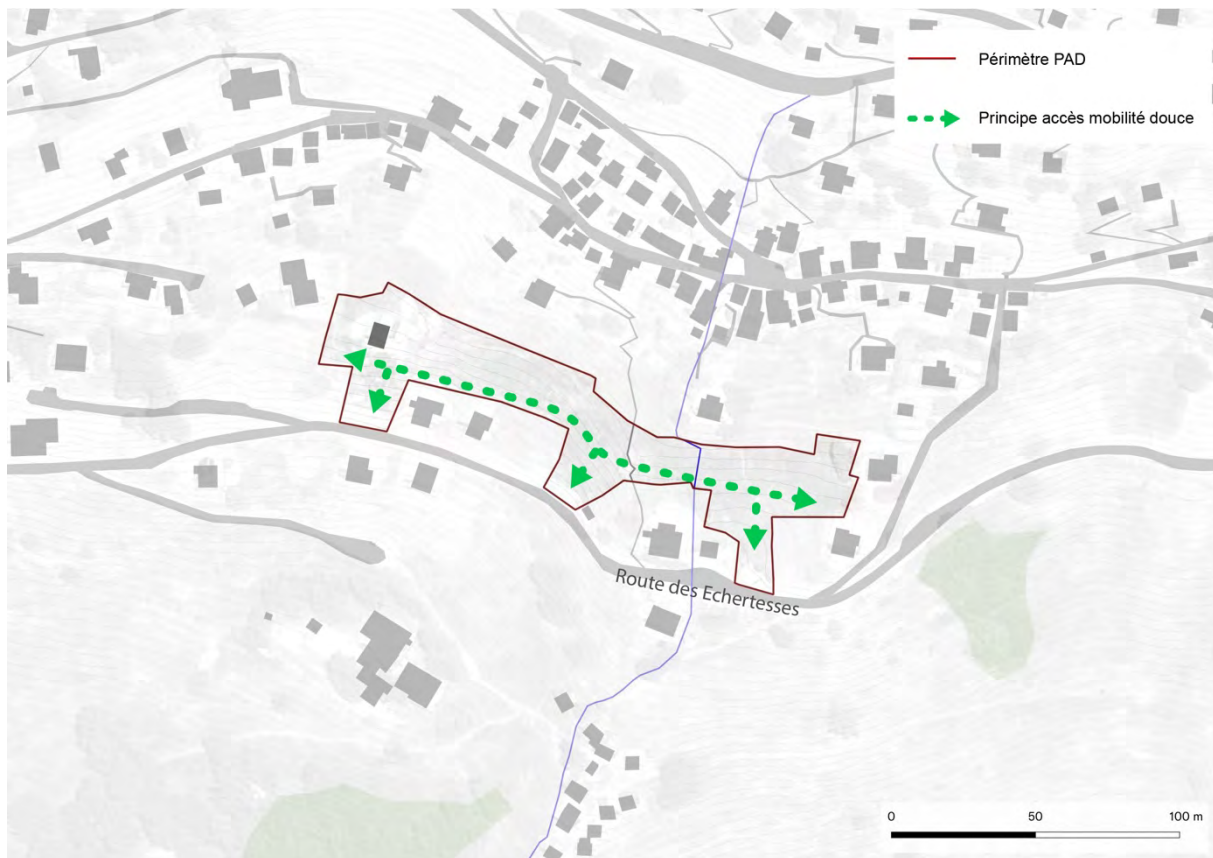
Le parcellaire est essentiellement en main privée. Sa forme peu rationnelle nécessitera, faute d'entente entre les propriétaires, un RPU. **(DISP)**

6. Équipements et infrastructures techniques

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une prise en compte des besoins du périmètre à aménager « Le Coué II » est à anticiper. **(DISP)**

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. (IMP)

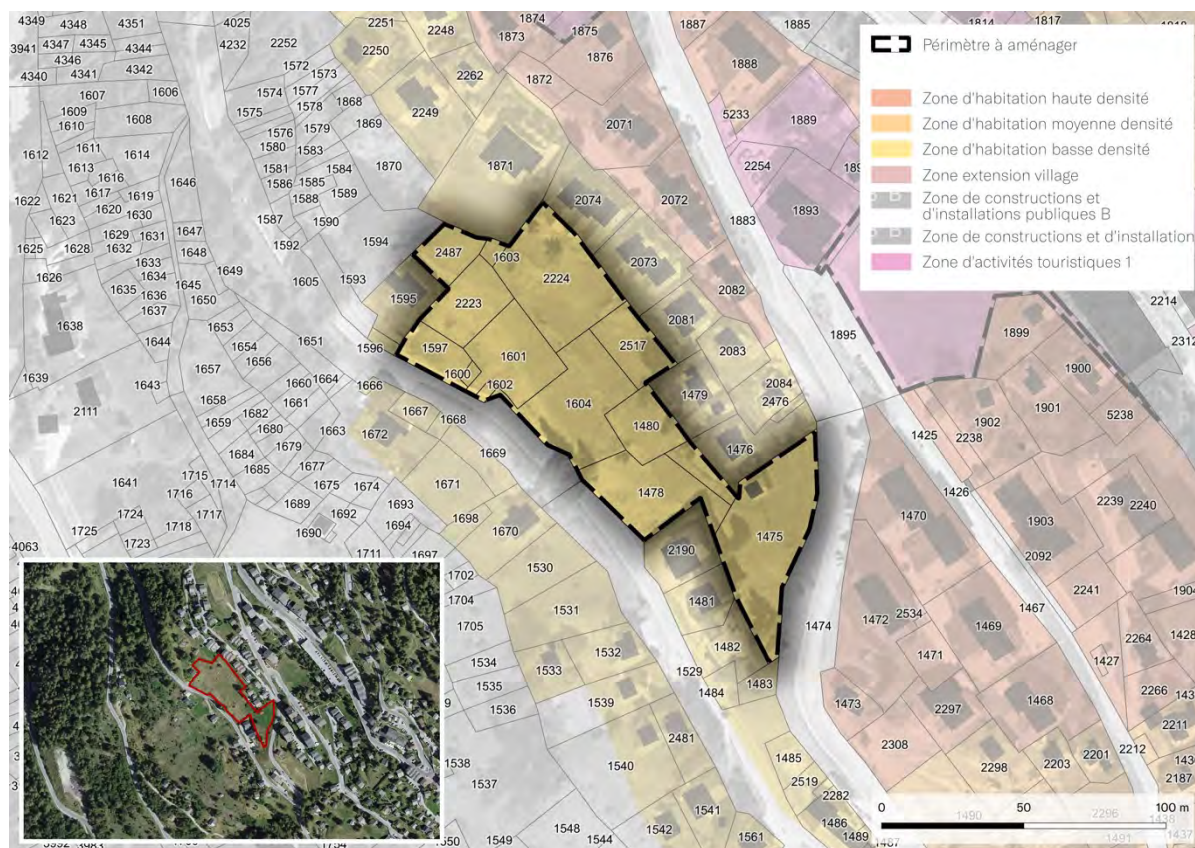
En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°3 La Pra - PAD

Saint-Luc

(plan modifié)

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés à l'aval du village de Saint-Luc au lieu-dit « La Pra ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de près de 8'207 m², divisée en 14 parcelles.

Le PAD se trouve en zone faible densité et moyenne densité, en aval de la zone à bâtir du village de Saint-Luc. Le périmètre du PAD est entièrement concerné par des dangers géologiques (glissement) moyens qu'il s'agit de prendre en compte.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone faible densité (IBUS max. 0.55 avec PAD) et moyenne densité (IBUS min. 0.55).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD se situe sur le bas de la zone à bâtir de Saint-Luc. Il s'agit aujourd'hui de prés fauchés notamment pour le fourrage.

Le secteur se trouve sur un terrain à la topographie plus ou moins marquée (entre 30 et 50% de pente) offrant une vue panoramique sur la vallée. Cependant, cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la vallée, leur intégration paysagère s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Un seul bâtiment, non habitable, est existant sur le secteur. Il ne représente pas d'entrave au développement du PAD et n'affiche aucune valeur patrimoniale.

3. Accès

La route cantonale Vissoie / Saint-Luc entoure le secteur, situé dans une de ses épingles. L'arrêt de bus « Beausite », sur la route cantonale, à l'amont, se situe à quelques dizaines de mètres du site. Aucun cheminement doux n'existe en proximité immédiate du PAD.

4. Équipements

Le secteur n'est pas équipé. Une nouvelle route de desserte comprenant les réseaux techniques usuels doit être créée.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Assurer des perméabilités douces au travers du site.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. *Forme urbaine*

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine.

c. *Intégration et spécificités architecturales*

Les futurs bâtiments, sis entièrement ou partiellement en zone de danger géologique moyen, prendront des mesures constructives pour s'y prémunir. **(DISP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. *Leviers contre blocage*

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. *Rapports à l'existant*

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. *Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)*

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. *Aménagements extérieurs.*

Des aires non bâties seront maintenues le long des cheminements piétons. **(DISP)**

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. *Mobilité*

a. *Desserte TP*

Un cheminement piéton sera créé reliant la future route et l'arrêt TP « Beausite ». **(DISP)**

b. *Desserte TIM*

Une nouvelle route de desserte sera créée desservant l'ensemble des parcelles du secteur à aménager. **(IMP)**

c. *Desserte MD*

La future route sera également aménagée pour le confort des modes doux. **(DISP)**

Un nouveau cheminement doux permettra de relier la future route à l'arrêt TP « Beausite », au Nord de la parcelle 1475. **(DISP)**

d. *Accès privés / publics*

Chacune des parcelles et futures constructions disposera d'une desserte véhicule motorisé et mobilité douce. **(DISP)**

La future route fera partie intégrante du réseau routier communal. **(IMP)**

e. *Stationnements*

Aucune prescription ne concerne le stationnement.

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières à l'exception d'une étude « bruit » qui devra être réalisée. **(DISP)**.

5. *Parcellaire et propriétés*

Le parcellaire est essentiellement en main privée. La création d'une nouvelle route nécessitera, faute d'entente entre les propriétaires, un RPU. **(DISP)**

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est à équiper (route, eau, eaux usées, électricité, cheminements doux). La charge financière se répartira, selon les pratiques usuelles, entre la Commune et les propriétaires du secteur qui seront appelés en plus-value. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

7. *Bruit*

En matière de bruit, si, pour certains secteurs, les valeurs de planification ne sont pas respectées, une restriction sera imposée aux locaux à usage sensible. **(IMP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

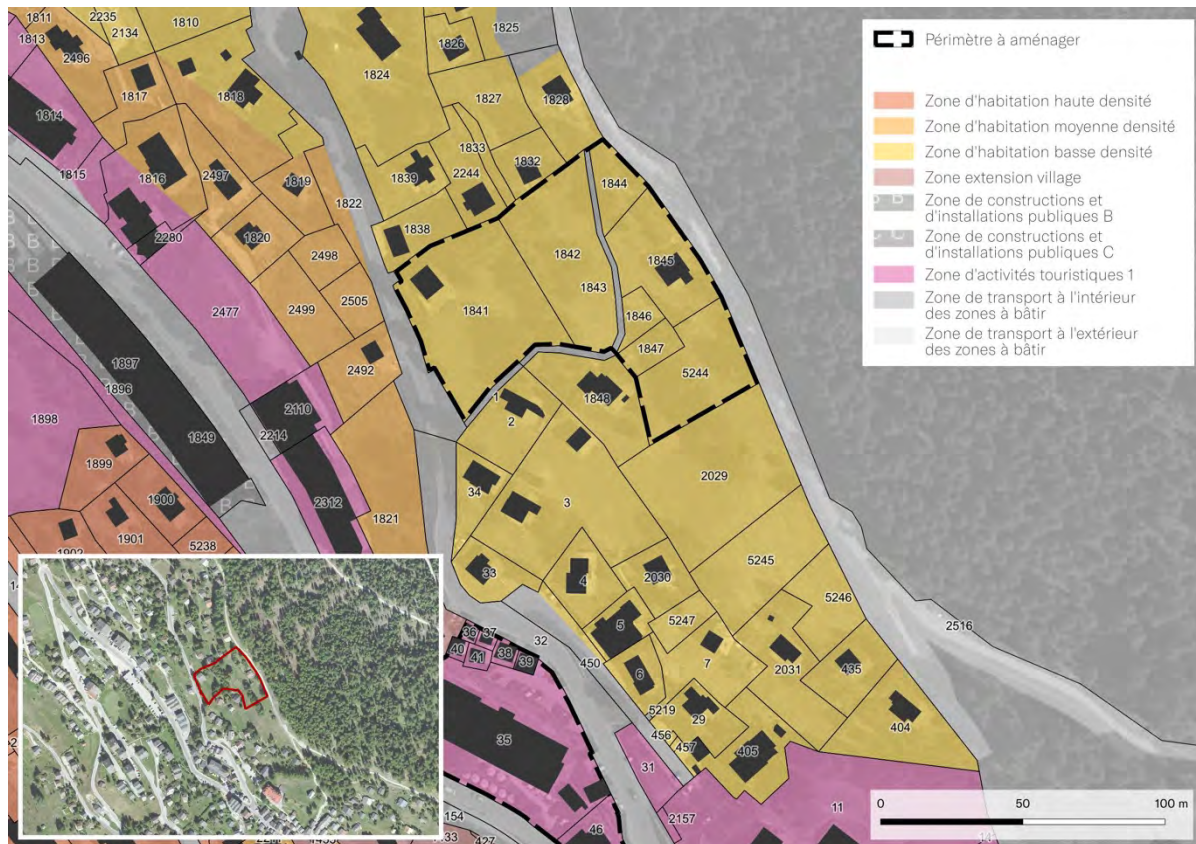
~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°4 Le Chlotte - PAD

Saint-Luc



A. Description

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au Nord-Ouest du village de Saint-Luc au lieu-dit « Le Chlotte ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de près de 7'238 m², divisée en 8 parcelles.

Le PAD se trouve en zone moyenne densité et en limite de zone à bâtir. En aval du site se trouve une zone touristique comprenant l'hôtel Bella-Tola, représentant un intérêt patrimonial important, ainsi que le vieux village de Saint-Luc.

La parcelle 1841 au Nord-Ouest du site est partiellement touchée par une zone de danger géologique moyen qu'il s'agit de prendre en compte.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone basse densité (IBUS max. 0.55 avec PAS).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD se situe à proximité du centre du village de Saint-Luc, en lisière du couvert forestier dessinant la limite de la zone à bâtir.

Le secteur est inscrit dans la continuité du bâti et à proximité de l'hôtel du Bella-Tola et du vieux-village dont la valeur patrimoniale et emblématique est élevée et constitutive de l'identité de Saint-Luc.

Le secteur se trouve sur un terrain dont le dénivelé est fortement marqué (env. 50% de pente) offrant une vue panoramique sur la vallée. Cependant, cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la vallée, leur intégration paysagère s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Deux bâtiments, utilisés comme résidences secondaires, sont présents sur le secteur. Ils ne représentent pas d'entrave au développement du PAD et n'affichent aucune valeur patrimoniale.

3. Accès

Seule la périphérie du PAD est desservie par le réseau routier. À l'aval, la route cantonale longe le périmètre alors qu'à l'amont, le PAD est contigu à la route de la Fortouna, route de faible capacité. En matière de mobilité douce, un cheminement reliant la route cantonale et la route de Fortouna traverse le site. La route de Fortouna est également un chemin de randonnée permettant de rallier le centre de Saint-Luc. Le site est finalement desservi par la ligne de bus Vissoie-Chandolin aux arrêts de « St-Luc, Poste » et de « St-Luc, Bella Tola » qui se trouvent respectivement à environ 450 m, soit 8 minutes et à environ 350 m, soit 5 minutes à pied.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Assurer des perméabilités douces au travers du site.
- d) Régler le stationnement et la desserte en tenant compte de la pente.
- e) Veiller à une grande intégration architecturale.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale, mais celle-ci devra s'intégrer au contexte sensible du secteur à aménager (frange de la zone à bâtir, topographie, visibilité). **(IMP)**

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte bâti environnant qui possède une valeur patrimoniale élevée (à l'image de l'hôtel Bella-Tola). **(IMP)**

Les futurs bâtiments, sis entièrement ou partiellement en zone de danger géologique moyen, prendront des mesures constructives pour s'y prémunir. **(DISP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. Nature, paysage et végétation

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs).

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Des aires non bâties seront maintenues le long des cheminements piétons, existants et futurs. **(DISP)**

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. Mobilité

a. Desserte TP

Les perméabilités piétonnes à aménager au cœur du secteur veilleront à permettre de rallier de manière directe les deux arrêts du bus. **(DISP)**

b. Desserte TIM

La desserte se fera par le réseau routier existant en amont et en aval du secteur. **(IMP)**
Aucune desserte routière n'est prévue dans le périmètre du PAD. **(IMP)**

c. Desserte MD

La perméabilité des chemins piétons doit être assurée à l'échelle du PAD reliant les aires de stationnement aux habitations, mais également les habitations aux arrêts TP ou au centre de Saint-Luc. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

En raison de la forte pente, les accès aux futures constructions seront uniquement des cheminements doux. **(IMP)**
Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

e. Stationnements

Le PAD définira une solution commune pour répondre aux besoins de stationnement. Cette solution sera adaptée au contexte environnant. **(IMP)**

Pour les constructions en bordure « amont » du secteur, du stationnement « par bâtiment » pourra être possible, directement lié à la route de Fortouna. **(DISP)**

4. Impact sur l'environnement

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. Parcellaire et propriétés

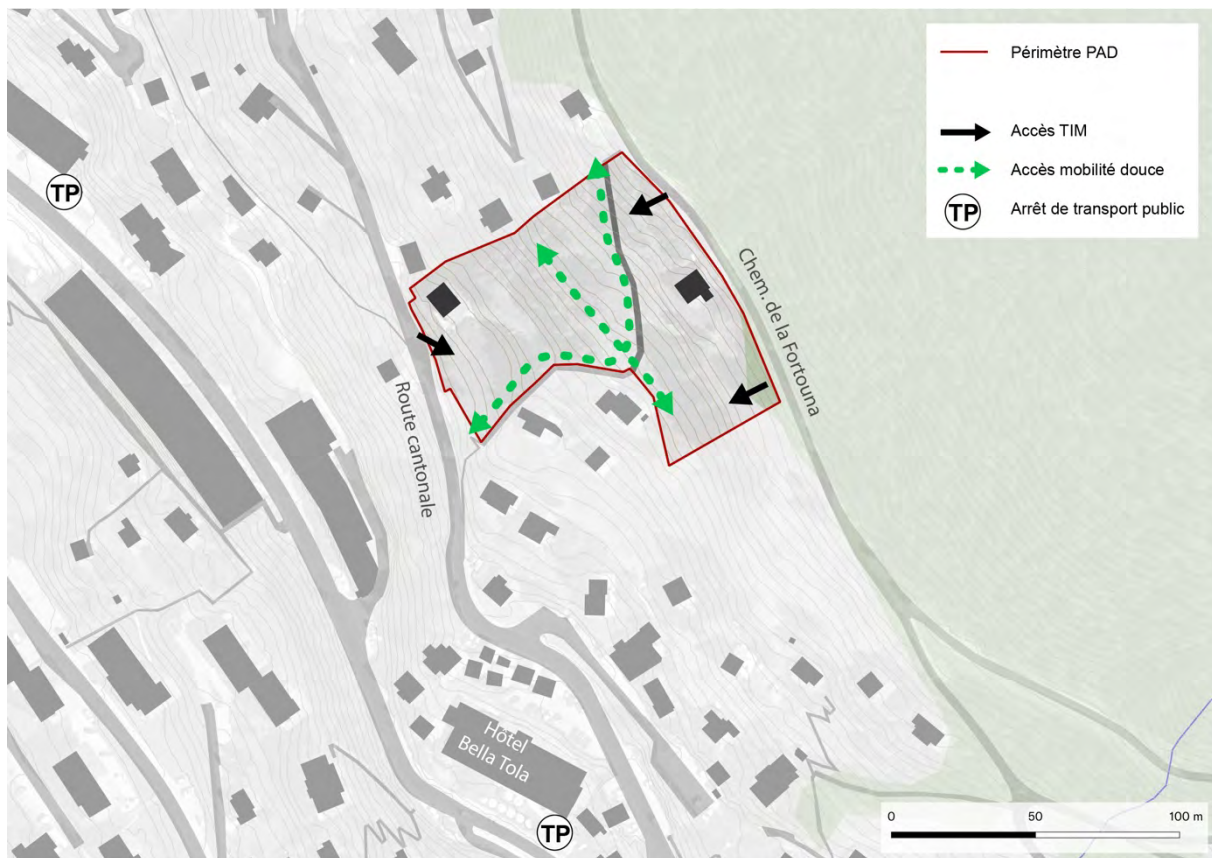
Le parcellaire est essentiellement en main privée. Sa forme peu rationnelle nécessitera, faute d'entente entre les propriétaires, un RPU. **(DISP)**

6. Équipements et infrastructures techniques

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. (IMP)

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°5 Bisse-Neuf - PAD

Saint-Luc

(plan modifié)

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés à l'amont du centre historique de Saint-Luc au lieu-dit « Bisse-Neuf », bordant le chemin du Crêt.

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de près de 1'749 m², divisée en 7 parcelles.

Le PAD se trouve en zone extension village. En aval du site se trouve le centre historique du village de Saint-Luc.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone extension village (IBUS min. 0.6).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. (IMP)

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD se situe à proximité du village historique de Saint-Luc (site d'importance régionale), au cœur de la zone à bâtir. Le sentier du Crêt, bordant le secteur à l'amont, permet de rejoindre directement le centre de la station.

Le secteur se trouve sur un terrain dont le dénivelé est fortement marqué (env. 50% de pente) offrant une vue panoramique sur la vallée. Cependant, cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la vallée, leur intégration paysagère s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Aucun bâtiment n'est existant dans le secteur.

3. Accès

Aucun accès routier ne dessert le secteur, notamment en raison de la topographie marquée. Un cheminement doux, le sentier du Crêt, permet de rejoindre directement le centre de Saint-Luc. À environ 400 mètres, sur l'axe cantonal Saint-Luc / Chandolin, se situe l'arrêt TP le plus proche.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Veiller à une grande intégration architecturale.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale, mais celle-ci devra s'intégrer au contexte sensible du périmètre à aménager (proximité du vieux village de Saint-Luc). **(IMP)**

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte bâti environnant qui possède une valeur patrimoniale élevée. **(IMP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. Nature, paysage et végétation

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

Les bâtiments futurs, en raison de la proximité avec le vieux village respecteront l'implantation et le gabarit de ce tissu urbain, assurant ainsi une transition entre ces deux espaces. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. Mobilité

a. Desserte TP

Aucune prescription ne concerne la desserte TP.

b. Desserte TIM

Aucune desserte routière n'est prévue dans le périmètre du PAD. **(IMP)**

c. Desserte MD

La perméabilité des chemins piétons doit être assurée à l'échelle du PAD reliant le sentier du Crêt à l'ensemble des habitations. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

En raison de la forte pente, les accès aux futures constructions seront uniquement des cheminements doux. **(IMP)**

Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

e. Stationnements

Les questions de stationnement devront être réglées hors de l'emprise du PAD ou par la taxe de remplacement y relative. **(IMP)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

Le parcellaire est essentiellement en main privée.

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

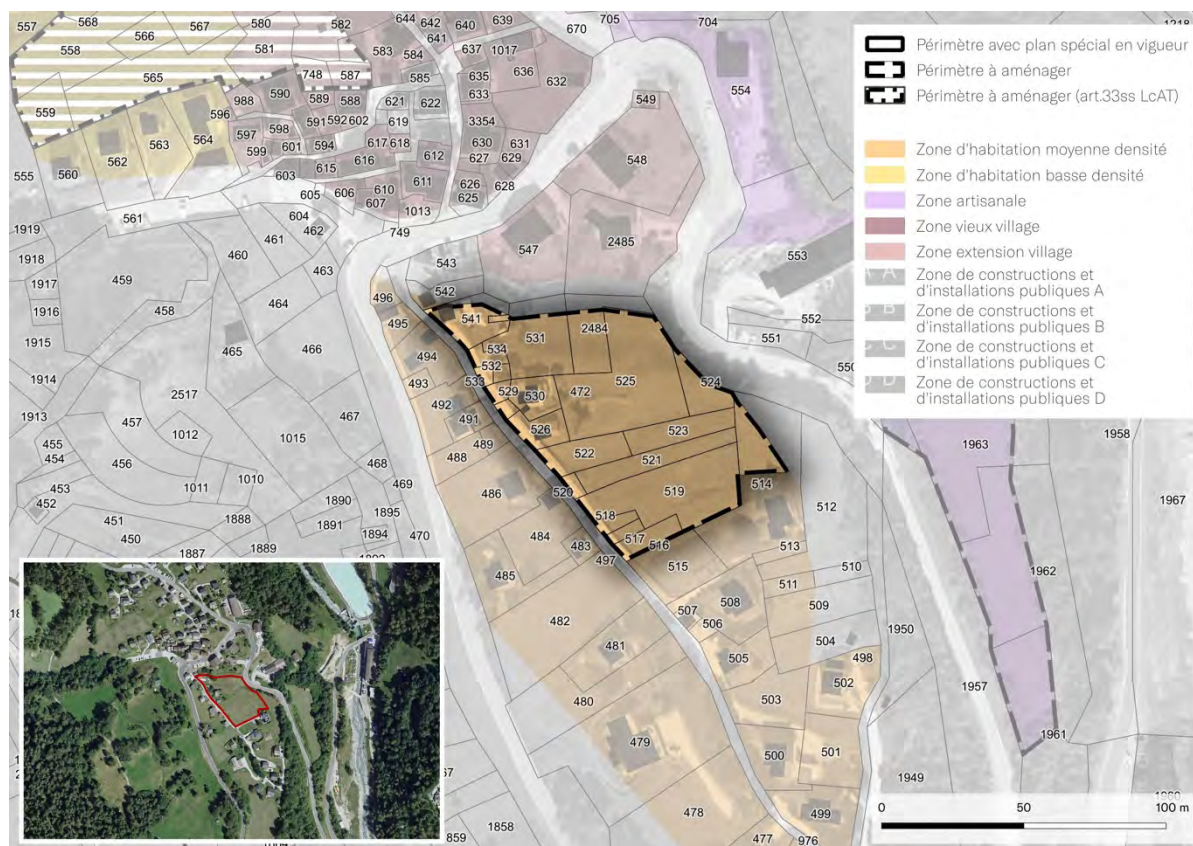
En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°6 Plandisso - PAD

Mayoux

(plan modifié)

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au Sud de Mayoux, au lieu-dit « Plandisso ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de 6'001 m² divisée en 21 parcelles.

Le PAD est bordé au Nord par une zone de danger fort, inconstructible, liée au torrent de Mayoux. À l'Est, il est longé par la rue de Plandisso, alors qu'au Sud il est bordé par de la zone moyenne densité.

La totalité de la surface du PAD est concernée par une zone de danger nivologique faible.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone moyenne densité (IBUS min. 0.55).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir **par les privés** sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. (IMP)

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD se localise au Sud du centre historique de Mayoux, sur une planie où se concentre la majorité des développements récents de la localité. Cette planie constitue une entité bien délimitée, étant enserrée à l'aval et à l'amont par la route cantonale reliant Vissoie à Grimentz.

La topographie du terrain est relativement favorable (entre 15 et 20% de pente).

2. Bâti existant

Quelques constructions sont présentes dans le périmètre. Elles ne représentent toutefois pas d'entrave au développement du PAD. L'une d'elles affiche une note de 4 à l'inventaire du patrimoine bâti. Les exigences relatives à la transformation des objets à l'inventaire du patrimoine bâti s'appliquent.

3. Accès

Le réseau routier communal, assurant la desserte fine, longe le PAD à l'Ouest. Le site est ainsi entièrement accessible.

Le site est également desservi par la ligne de bus Vissoie-Grimentz dont l'arrêt « Mayoux-village » se trouve à environ 150 mètres, soit 2 minutes à pied.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale.

c. Intégration et spécificités architecturales

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. *Mobilité*

a. Desserte TP

Le site est desservi par la ligne de bus Vissoie-Grimentz dont l'arrêt « Mayoux-village » se trouve à environ 150 mètres, soit à 2 minutes à pied. Le développement du futur quartier veillera à prévoir des cheminements doux reliant les futures constructions à la rue de Plandisso. **(DISP)**

b. Desserte TIM

La desserte se fera par la rue de Plandisso. La proposition veillera à rationaliser l'accessibilité motorisée au secteur. **(IMP)**

c. Desserte MD

Le développement du futur quartier veillera à prévoir des cheminements doux reliant les futures constructions à la rue de Plandisso. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

Le réseau routier existant permet la création d'accès privés ou semi-privés pour chacune des futures constructions, depuis la rue de Plandisso. Ces accès seront rationalisés dans une optique de mutualisation entre les futures constructions. **(IMP)**

e. Stationnements

Le stationnement se fera de manière individuelle et essentiellement sur fonds privés. **(DISP)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

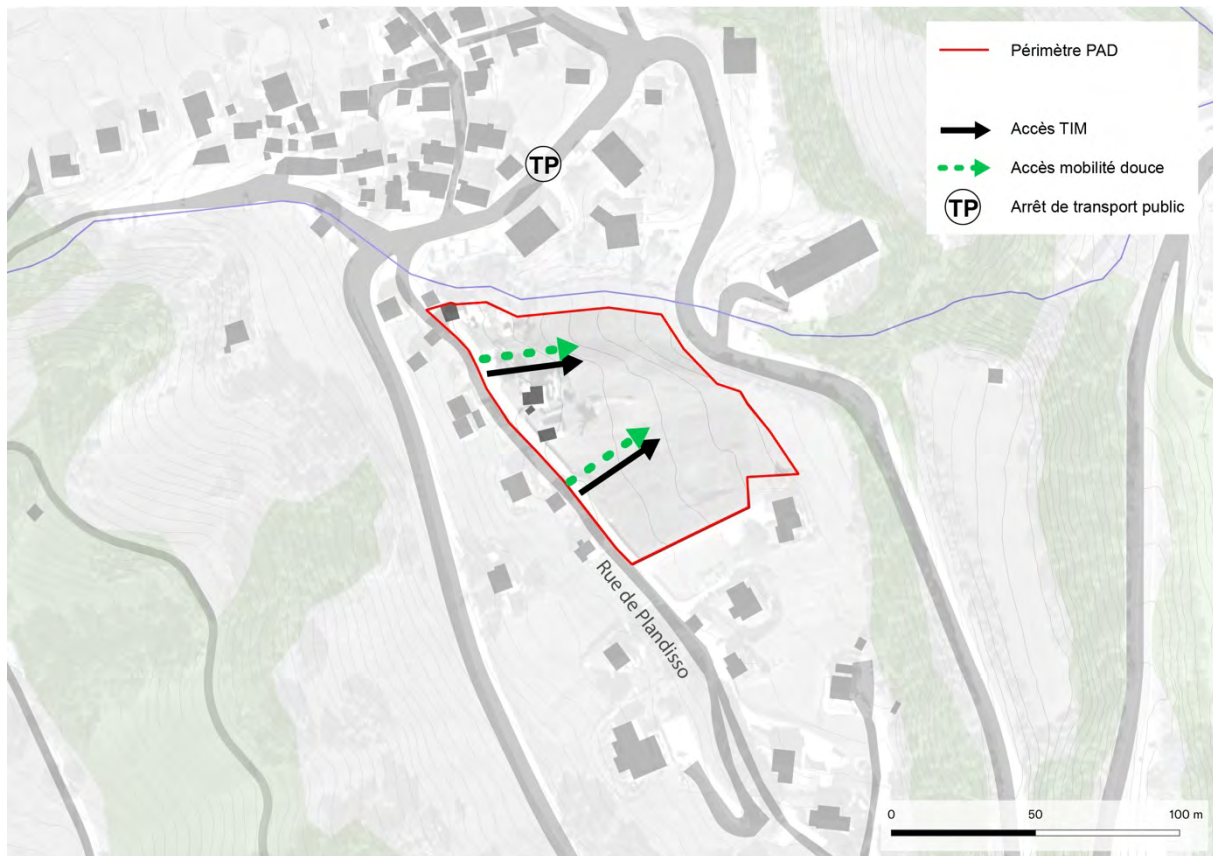
Le parcellaire est essentiellement en main privée. Sa forme inconstructible en l'état nécessitera, faute d'entente entre les propriétaires, un RPU. **(DISP)**

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (accès, eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

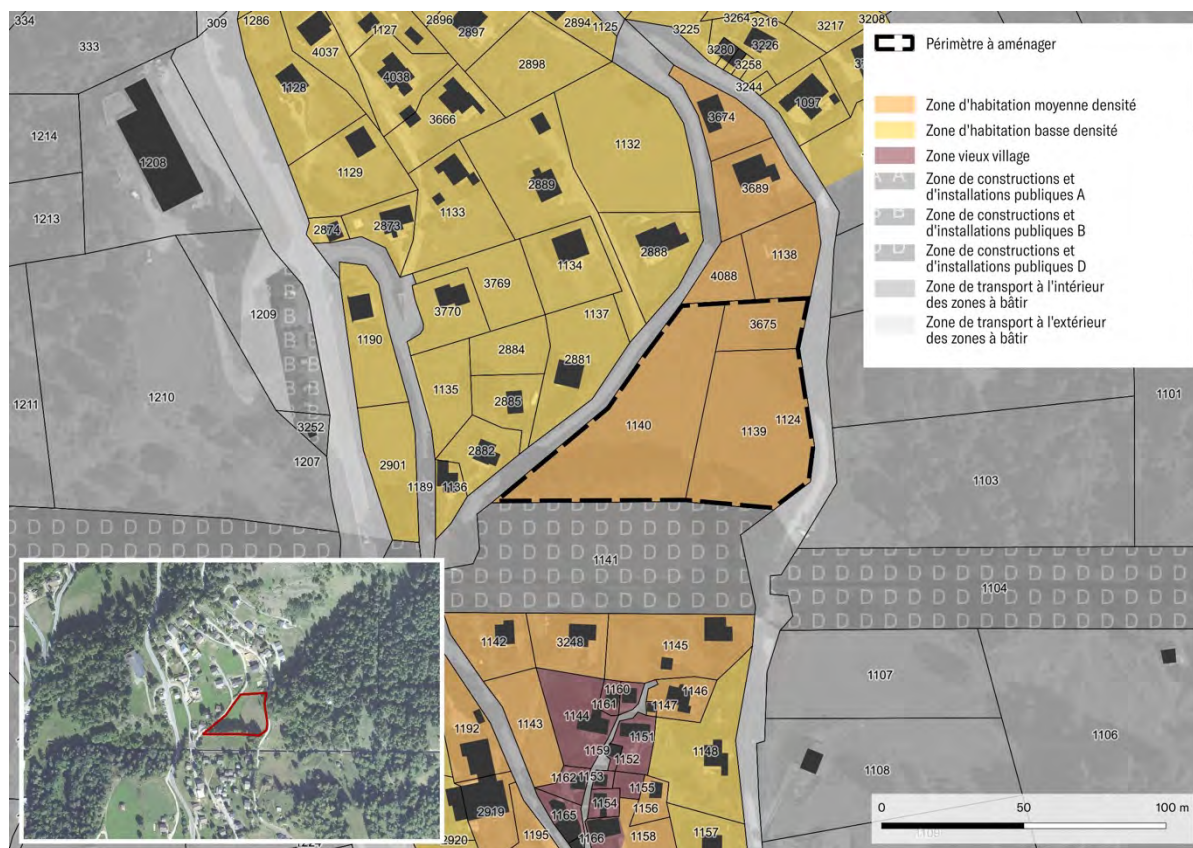
~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°7 Panlevâ - PAD

Les Morands

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au Nord des Morands, au lieu-dit « Panlevâ ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de 5'213 m² divisée en 3 parcelles.

Le PAD est bordé au Nord par la zone moyenne densité, à l'Ouest par la zone de faible densité et au Sud par une zone de constructions et d'installations publiques (conduite forcée). Au Sud du site se trouve une conduite forcée bordée d'un cordon boisé. À l'Est (en amont), le secteur est bordé par de la forêt.

La grande majorité de la surface du PAD est concernée par une zone de danger faible géologique (glissement).

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone moyenne densité (IBUS min. 0.55).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD s'inscrit dans la continuité des espaces déjà bâtis au sein du village des Morands. Bien qu'il soit séparé du vieux village par une conduite forcée, celle-ci est mise à distance du secteur par un cordon boisé qui caractérise la limite Sud du secteur.

À l'Est du site, en amont de la route, une surface forestière borde le village.

La topographie du terrain est relativement marquée (entre 25 et 35% de pente).

2. Bâti existant

Aucune construction n'est présente sur le secteur.

3. Accès

Le réseau routier borde le secteur à l'Est et à l'Ouest du PAD. Le site est ainsi entièrement accessible.

Le site est également desservi par la ligne de bus Vissoie-Zinal dont l'arrêt « Vissoie, Les Morands » se trouve à environ 300m, soit 4 minutes à pied.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer des perméabilités douces au travers du site.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale.

c. Intégration et spécificités architecturales

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. *Mobilité*

a. Desserte TP

Le site est desservi par la ligne de bus Vissoie-Zinal, l'arrêt « Vissoie, Les Morands » se trouvant à environ 300m, soit 4 min à pied. Un cheminement doux traversant d'amont en aval le site, permettra de rejoindre rapidement la route de la Comba puis l'arrêt de bus.

b. Desserte TIM

La desserte se fera par le réseau routier existant en amont et en aval du secteur. La route des Rotsecs permettra d'accéder au bas et au centre du site alors que la route des Chachellas desservir le haut du PAD. **(IMP)**

c. Desserte MD

Un cheminement doux permettra de relier la partie amont et la partie aval du PAD. **(DISP)**

Le chemin pédestre existant le long de la conduite forcée, pourrait servir d'axe doux principal en le connectant aux futures habitations. **(IND)**

d. Accès privés / publics

Le réseau routier existant permet la création d'accès privés ou semi-privés pour chacune des futures constructions, depuis la route des Rotsecs. **(DISP)**

e. Stationnements

Le stationnement se fera de manière individuelle et essentiellement sur fonds privés. **(DISP)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

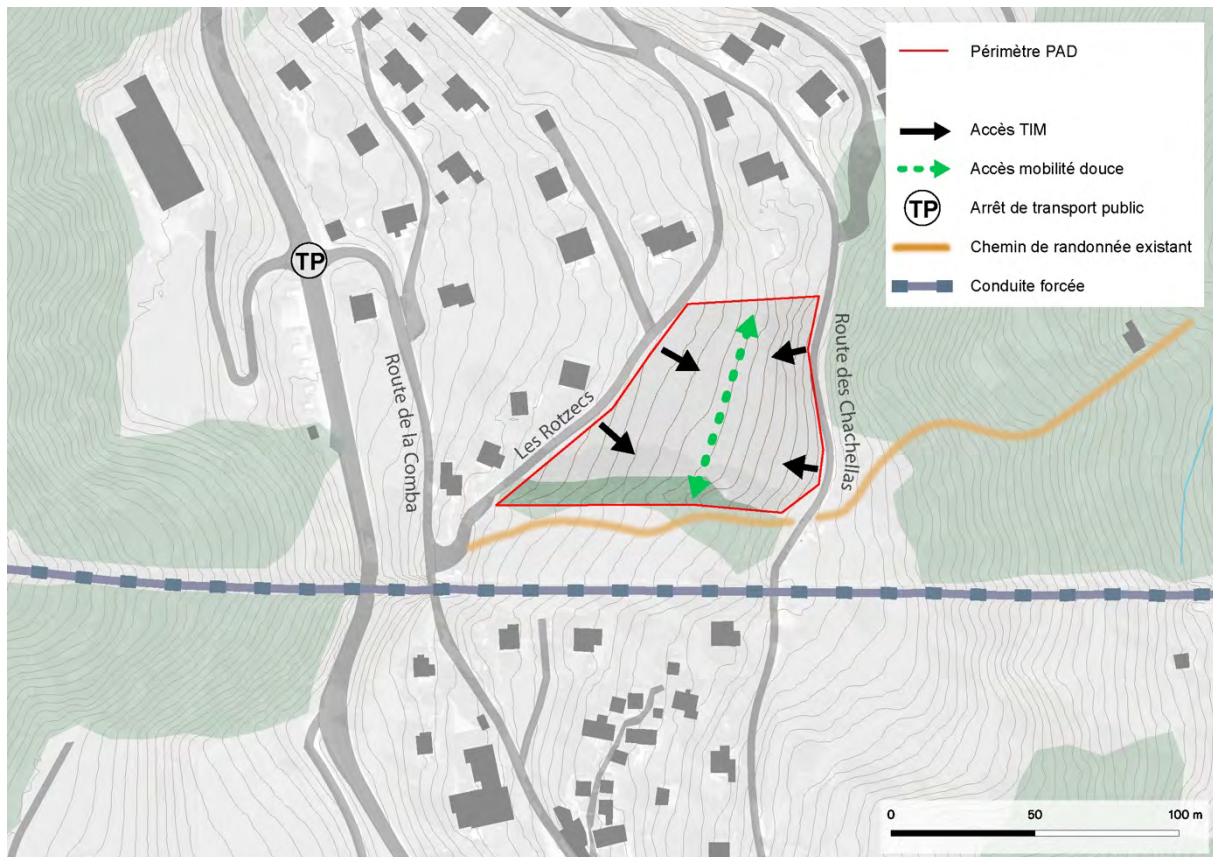
Le parcellaire est essentiellement en main privée.

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

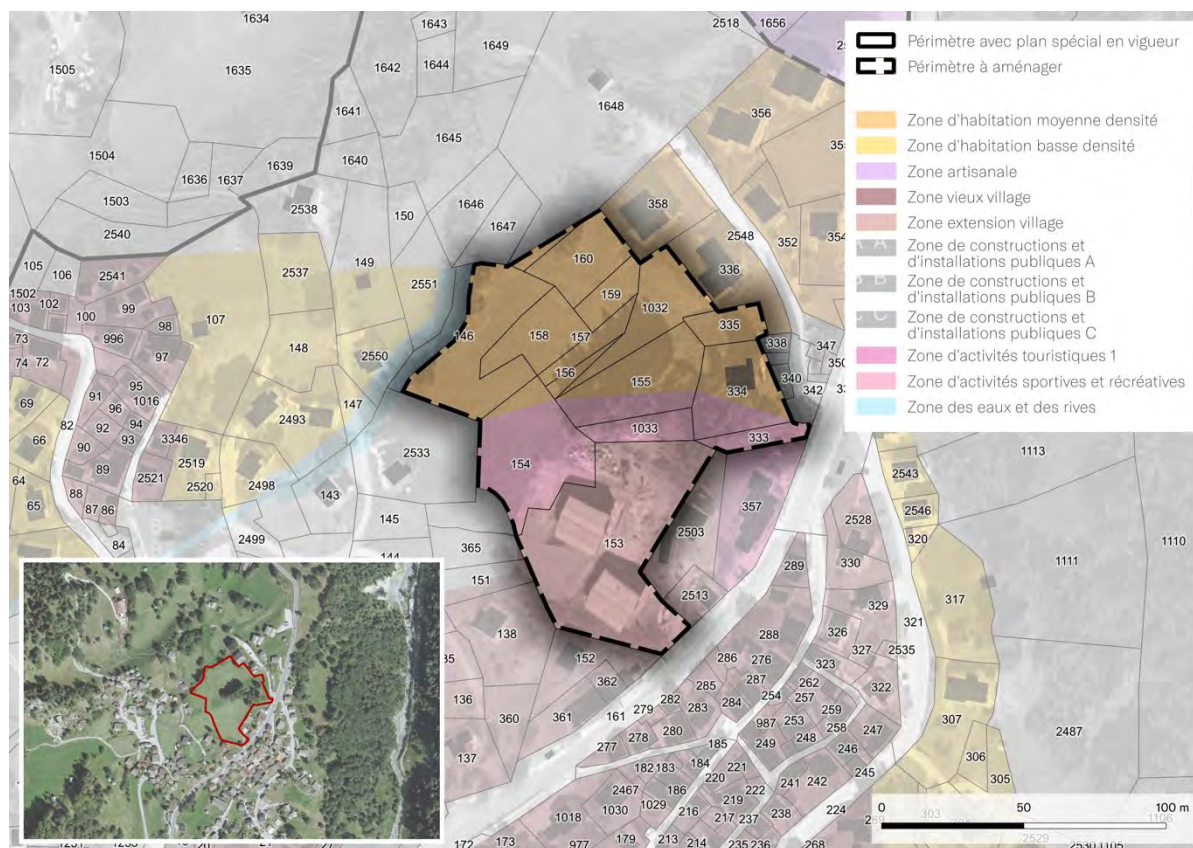
~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°8 Le Repogiau - PAD

Saint-Jean

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au Nord de la zone à bâtir de Saint-Jean, au lieu-dit « Le Repogiau ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de 11'434 m² divisée en 17 parcelles, en amont de la route cantonale reliant Vissoie à Grimentz et du noyau historique de Saint-Jean d'en Bas ainsi qu'en contrebas du noyau historique de Saint-Jean d'en Haut. À noter la grande qualité patrimoniale des noyaux historiques de Saint-Jean, le village étant inscrit à l'ISOS.

Il est traversé, en hiver, par la piste de ski reliant le domaine skiable de Grimentz au village de Saint-Jean.

La quasi-totalité de la surface est concernée par une zone de danger moyen, de type hydrologique ou nivologique.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone moyenne densité (IBUS min. 0.55), en zone extension village (IBUS min. 0.6) ainsi qu'en zone d'activités sportives et récréatives.

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD s'inscrit dans un large espace peu bâti, au cœur de la zone à bâtir et entouré des 3 noyaux historiques de Saint-Jean. Le parcellaire agricole et morcelé ainsi que le déficit d'accessibilité expliquent le non-développement de secteur stratégique à l'échelle du village.

La topographie du terrain est relativement favorable (20 % pente).

2. Bâti existant

Une construction, affectée en résidence secondaire, se situe dans le périmètre du PAD. Elle ne représente pas d'entrave dans le développement rationnel du PAD et n'affiche aucune valeur patrimoniale.

3. Accès

Le secteur n'est pas directement accessible, mais se situe en contact avec, au Sud, la route cantonale Vissoie-Grimentz et à l'Est avec la rue du Repogiau.

Le site est également desservi par la ligne de bus Vissoie-Grimentz dont l'arrêt « Saint-Jean village » se trouve à moins de 100 mètres du secteur, au bord de la route cantonale.

4. Équipements

Le secteur est à équiper.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Assurer la pérennité de la piste de ski.
- d) Veiller à un développement urbain intégré au contexte patrimonial environnant.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. *Forme urbaine*

La forme urbaine s'intégrera au contexte patrimonial environnant. **(DISP)**

c. *Intégration et spécificités architecturales*

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte patrimonial environnant en termes de gabarits et de matérialité. **(IMP)**

Les futurs bâtiments sis entièrement ou partiellement en zone de danger nivologique et hydrologique moyen, prendront des mesures constructives pour s'y prémunir. **(DISP)**

d. *Leviers contre blocage*

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. *Rapports à l'existant*

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. *Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)*

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. *Aménagements extérieurs*

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. *Mobilité*

a. *Desserte TP*

Le site est desservi par la ligne de bus Vissoie-Grimentz dont l'arrêt « Saint-Jean » se trouve à moins de 100 mètres. Le développement du futur quartier veillera à prévoir des cheminements doux reliant les futures constructions à l'arrêt de bus existant. **(DISP)**

b. *Desserte TIM*

La desserte se fera par la route cantonale pour la partie Sud-Ouest du secteur et par la rue du Repogiau pour la partie Nord et Est. L'élaboration du PAD permettra de définir un principe d'accessibilité rationnel et en adéquation avec le maintien de la piste de ski. **(IMP)**

c. Desserte MD

Le développement du futur quartier veillera à prévoir des cheminements doux reliant les futures constructions aux stationnements ainsi qu'à la route cantonale. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

En fonction des études détaillées, des stationnements collectifs pourraient être créés aux abords des routes d'accès (route cantonale et Repogiau) et reliés, par des cheminements doux aux futures constructions. **(IND)**

e. Stationnements

Les études de détail ainsi que la détermination du principe d'accessibilité définiront la forme des stationnements et leur emplacement. Ceux-ci devront toutefois être regroupés (par bâtiment ou secteur). **(DISP)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières à l'exception d'une étude « bruit » qui devra être réalisée. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

Le parcellaire est essentiellement en main privée. Sa forme inconstructible en l'état nécessitera, faute d'entente entre les propriétaires, un RPU. **(DISP)**

6. *Équipements et infrastructures techniques*

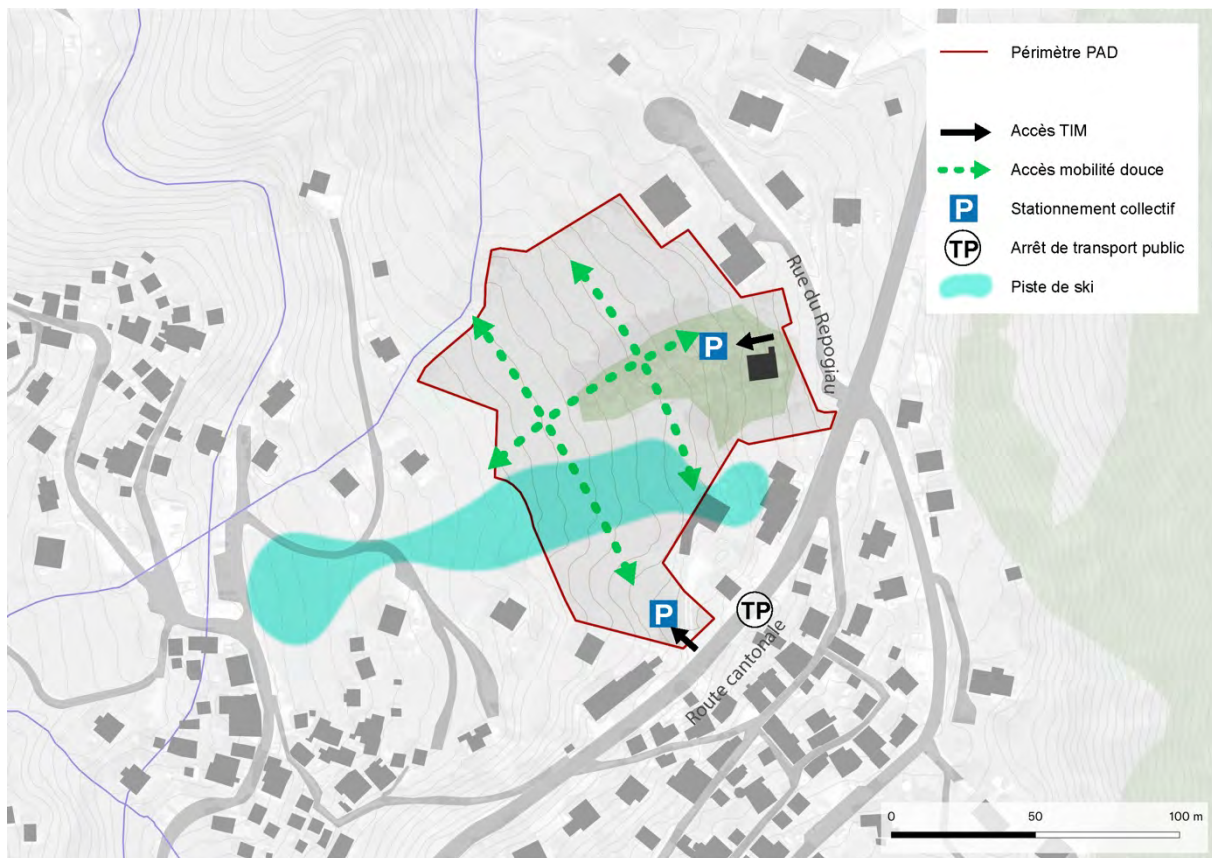
La zone est à équiper (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux). La charge financière se répartira, selon les pratiques usuelles, entre la Commune et les propriétaires du secteur qui seront appelés en plus-value. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

7. *Bruit*

En matière de bruit, si, pour certains secteurs, les valeurs de planification ne sont pas respectées, une restriction sera imposée aux locaux à usage sensible. **(IMP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

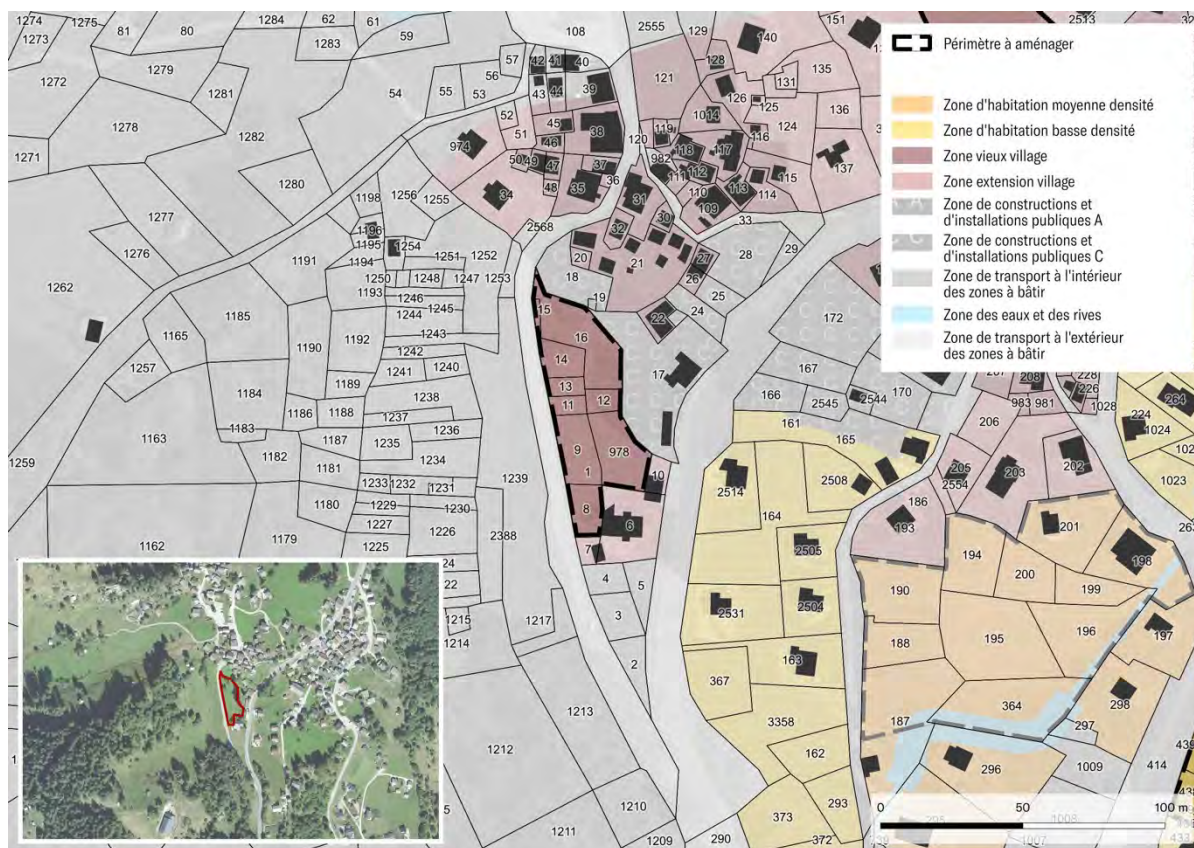
~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. (IMP)~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°9 Praliau - PQ

Saint-Jean

**C. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés en directe proximité du noyau historique de Saint-Jean du Milieu, intégré à l'ISOS.

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de 2'001 m², divisée en 9 parcelles.

Le PQ se trouve en zone extension village. Il est situé à quelques dizaines de mètres du centre village de Saint-Jean du Milieu affichant une importante valeur patrimoniale.

Certaines parcelles sont concernées par une zone de danger hydrologique moyen.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone extension village (IBUS min. 0.6).

A3 Type de planification spéciale

Un plan de quartier (PQ) est à établir **par les privés** sur la base du croquis annexé. Le PQ définira au moins les aires d'implantation, les futures volumétries, la matérialité des façades, les surfaces de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PQ se situe à proximité du noyau villageois de Saint-Jean du Milieu (ISOS), au cœur de la zone à bâtir. Le secteur est bordé à l'amont par la route de Saint-Jean d'en Haut. Le secteur se trouve sur un terrain dont le dénivelé est fortement marqué (env. 35 à 40% de pente) offrant une vue panoramique sur le centre de la vallée et une partie de la couronne des 4000 (Weisshorn, Zinalrothorn). Cependant, cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la vallée, leur intégration paysagère s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Aucun bâtiment n'est existant dans le secteur.

3. Accès

L'accès au secteur est assuré par la route de Saint-Jean d'en Haut.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

D. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.
- c) Veiller à une grande intégration architecturale.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale, mais celle-ci devra s'intégrer au contexte sensible du périmètre à aménager (proximité du noyau villageois de Saint-Jean du Milieu). **(IMP)**

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte bâti environnant qui possède une valeur patrimoniale élevée. **(IMP)**

Les futurs bâtiments sis entièrement ou partiellement en zone de danger hydrologique moyen, prendront des mesures constructives pour s'y prémunir. **(DISP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. Nature, paysage et végétation

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

Les bâtiments futurs, en raison de la proximité avec le vieux village respecteront l'implantation et le gabarit de ce tissu urbain, assurant ainsi une transition entre ces deux espaces. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PQ. **(DISP)**

3. Mobilité

a. Desserte TP

Aucune prescription ne concerne la desserte TP.

b. Desserte TIM

Aucune desserte routière n'est prévue dans le périmètre du PQ. **(IMP)**

c. Desserte MD

Des cheminements doux relieront les futures aires de stationnement et les futures habitations. **(DISP)**

Sera étudiée l'opportunité de prévoir un cheminement doux permettant de rejoindre le chemin piétonnier de la Rôa. **(IND)**

d. Accès privés / publics

En raison de la pente importante, les accès aux futures constructions seront uniquement des cheminements doux. **(IMP)**

Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

e. Stationnements

Les stationnements seront regroupés à l'amont du secteur, directement accessibles depuis la route de Saint-Jean d'en Haut. **(IMP)**

Le PQ définira la forme précise de ce stationnement (collectif, individuel)

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

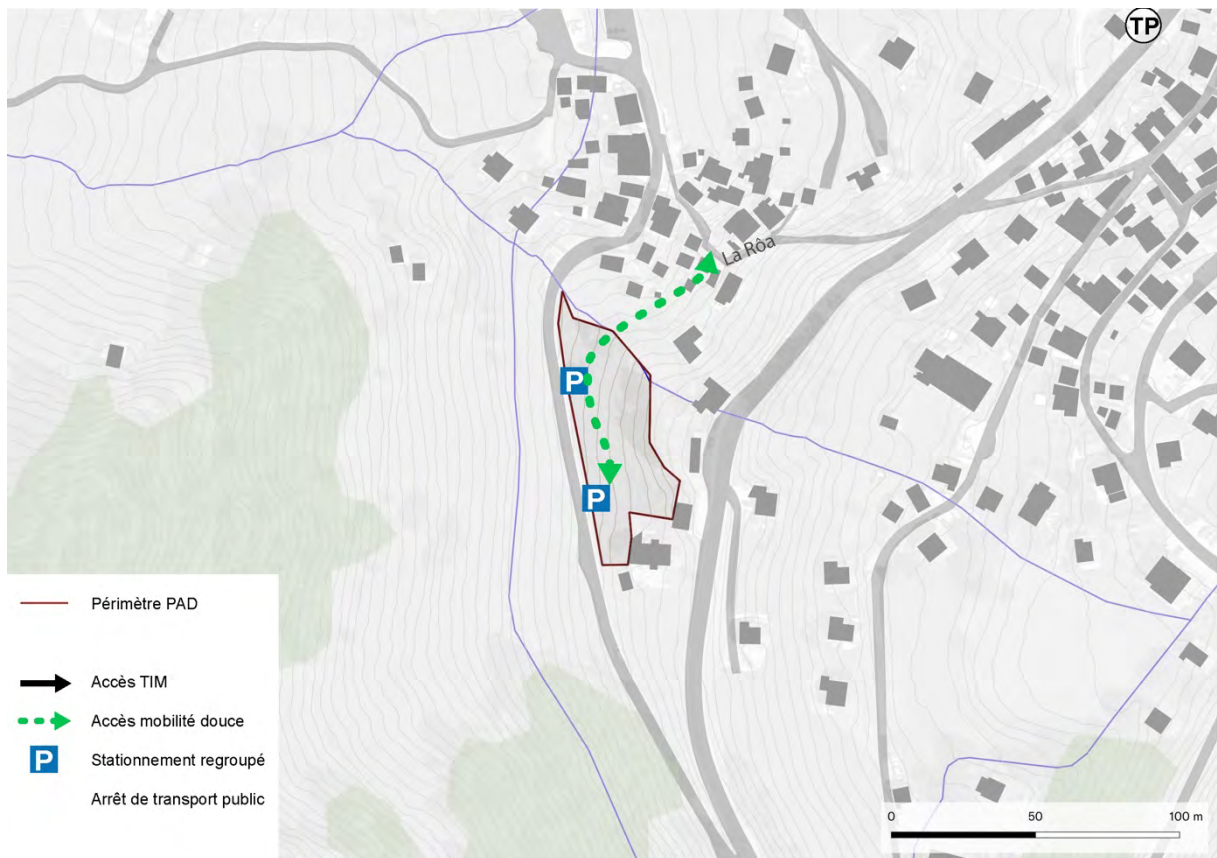
Le parcellaire est essentiellement en main privée.

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PQ veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

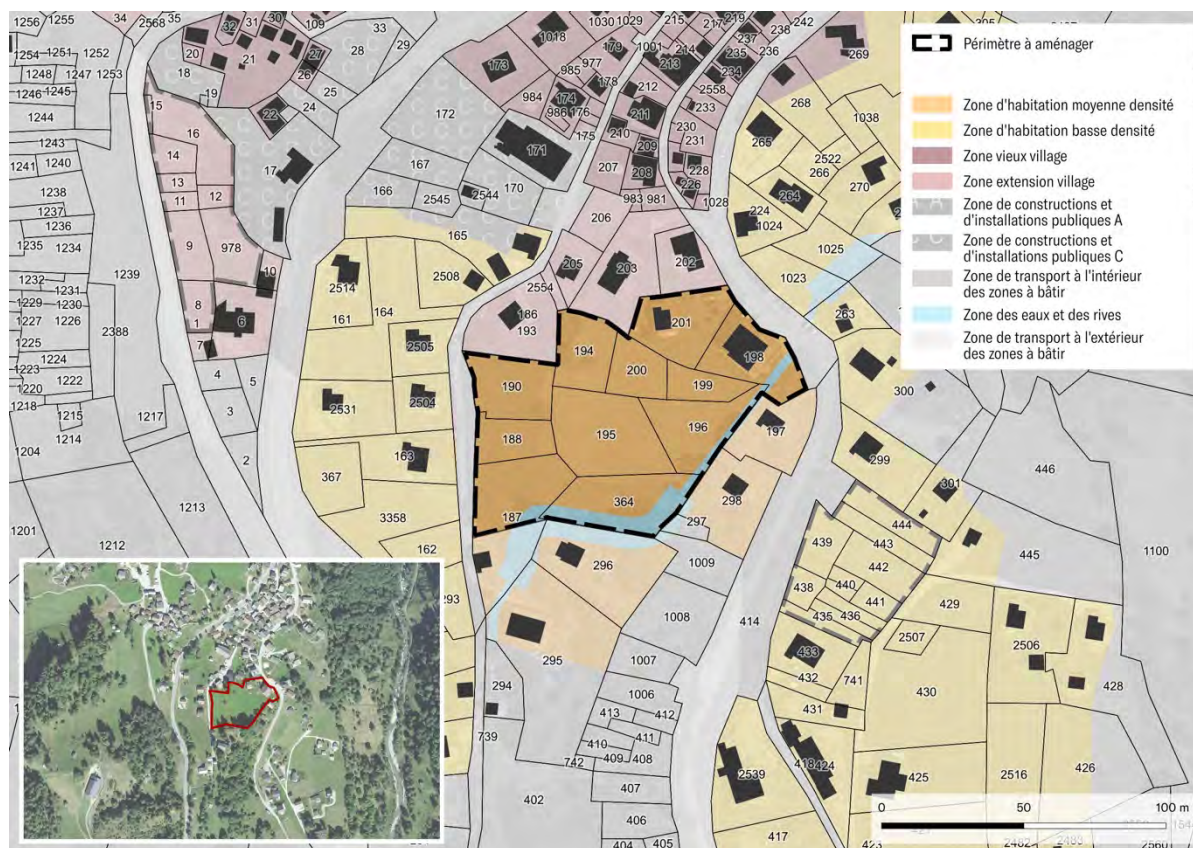
~~La détermination du PQ, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PQ pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PQ par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°10 Le Poucté - PAD

Saint-Jean

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au Sud du village de Saint-Jean au lieu-dit « Le Poucté ».

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de près de 6'939m², divisée en 14 parcelles. Ceint entre deux routes, la route des Barmes et la route de Saint-Jean d'en Bas, il est bordé au Nord par de la zone extension village et au Sud par de la zone moyenne densité.

Les deux parcelles au bas du secteur, en contact avec la route des Barmes sont concernées par une zone de danger moyen hydrologique.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone moyenne densité (IBUS min. 0.55). La limite Sud du périmètre est quant à elle affectée en zone des eaux et des rives, inconstructible.

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. **(IMP)**

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD se situe au Sud de Saint-Jean. Il revêt, aujourd'hui, une fonction agricole.

Le secteur est marqué par une topographie relativement favorable avec des pentes situées entre 15 et 20%, offrant une vue panoramique sur le centre de la vallée et une partie de la couronne des 4000 (Weisshorn, Zinalrothorn). Cependant, cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la vallée, leur intégration paysagère s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Deux bâtiments, une résidence principale et une résidence secondaire sont existants sur le site. Il ne représente pas d'entrave au développement du PAD et n'affiche aucune valeur patrimoniale.

3. Accès

Le secteur n'est pas formellement desservi par un accès routier. L'arrêt de bus le plus proche, « Saint-Jean village », se situe à environ 300 mètres.

4. Équipements

Le secteur n'est pas équipé. Une nouvelle route de desserte comprenant les réseaux techniques usuels doit être créée.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. *Forme urbaine*

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine.

c. *Intégration et spécificités architecturales*

Les futurs bâtiments sis entièrement ou partiellement en zone de danger hydrologique moyen, prendront des mesures constructives pour s'y prémunir. **(DISP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. *Leviers contre blocage*

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. *Rapports à l'existant*

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. *Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)*

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. *Aménagements extérieurs*

Des aires non bâties seront maintenues le long des cheminements piétons. **(DISP)**

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. *Mobilité*

a. *Desserte TP*

Un cheminement piéton sera créé permettant de rejoindre la route de Saint-Jean d'en Bas, à l'amont du secteur, tracé le plus direct pour rejoindre l'arrêt de bus. **(DISP)**

b. *Desserte TIM*

Une nouvelle route de desserte sera créée desservant l'ensemble des parcelles du secteur à aménager. **(IMP)**

c. Desserte MD

La future route sera également aménagée pour le confort des modes doux. **(DISP)**

Un nouveau cheminement doux permettra de rejoindre la route de Saint-Jean d'en Bas, à l'amont du secteur. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

Chacune des parcelles et futures constructions disposera d'une desserte véhicule motorisé et mobilité douce. **(DISP)**

La future route pourrait faire partie du réseau routier communal. **(IMP)**

e. Stationnements

Aucune prescription ne concerne le stationnement. Il pourra être regroupé pour l'ensemble du secteur ou lié à chacune des futures constructions.

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières à l'exception d'une étude « bruit » qui devra être réalisée. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

Le parcellaire est essentiellement en main privée. La création d'une nouvelle route nécessitera, faute d'entente entre les propriétaires, un RPU. **(DISP)**

6. *Équipements et infrastructures techniques*

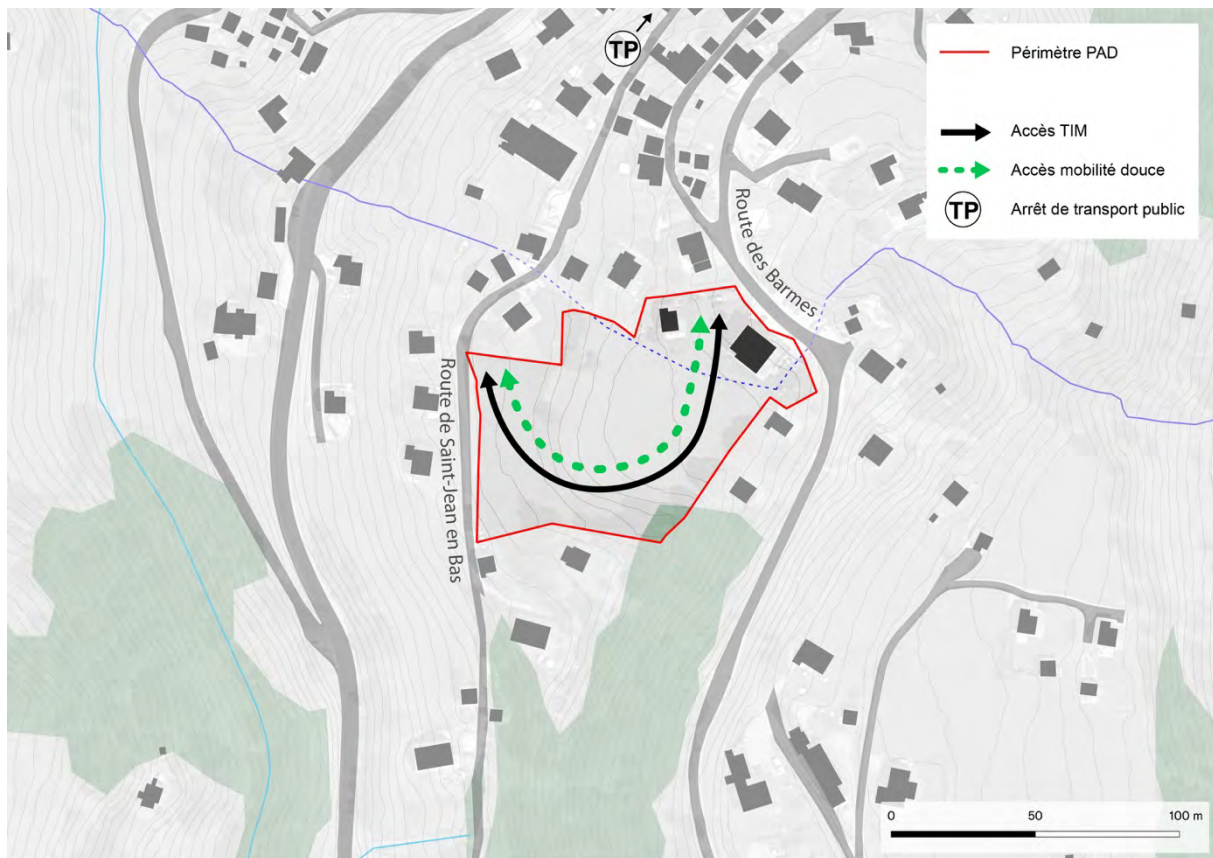
La zone est à équiper (route, eau, eaux usées, électricité, cheminements doux). La charge financière se répartira, selon les pratiques usuelles, entre la Commune et les propriétaires du secteur qui seront appelés en plus-value. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

7. *Bruit*

En matière de bruit, si, pour certains secteurs, les valeurs de planification ne sont pas respectées, une restriction sera imposée aux locaux à usage sensible. **(IMP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

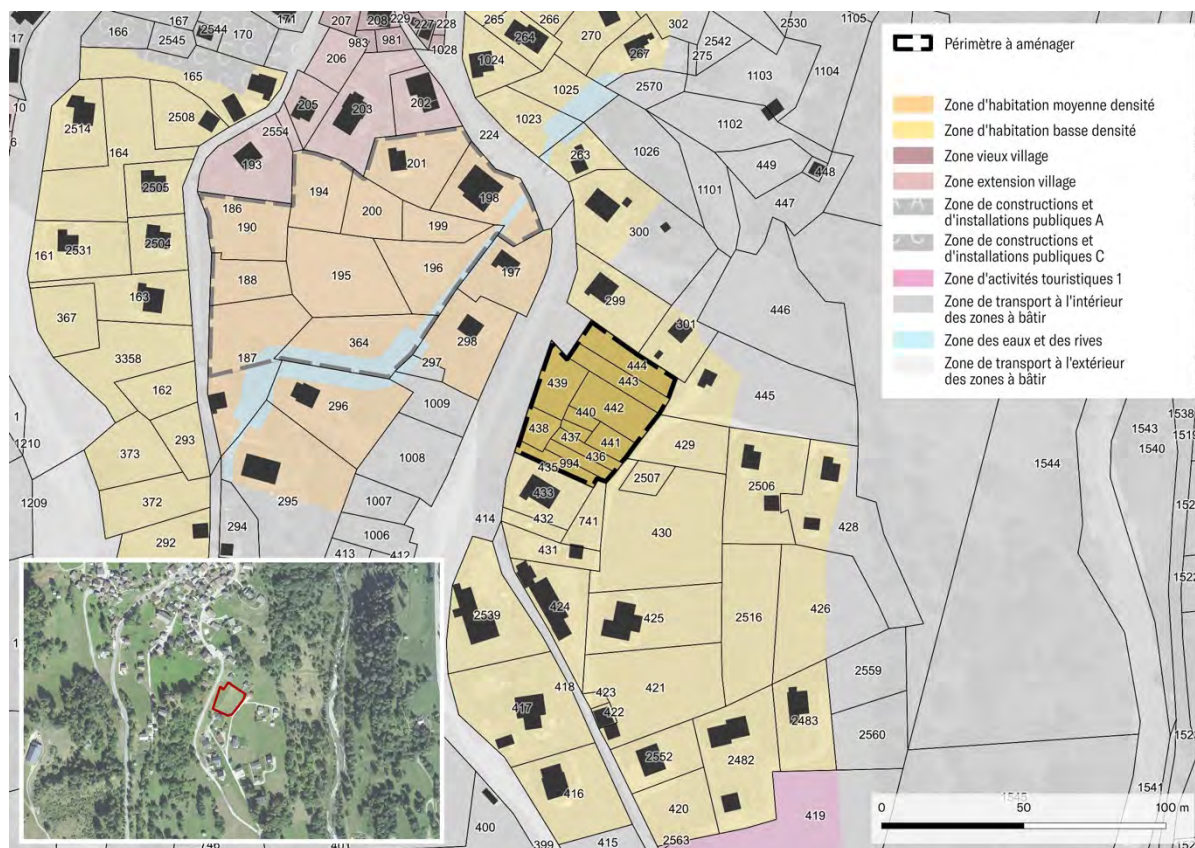
~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. (IMP)~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°11 Les Barmettes - PAD

Saint-Jean



C. Description

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés aux Barmettes.

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de près de 1'986 m², divisée en 11 parcelles.

Le PAD se trouve en zone extension village. Il est situé à quelques dizaines de mètres du centre village de Saint-Jean du Milieu affichant une importante valeur patrimoniale.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone extension village (IBUS min. 0.6).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation, les surfaces de stationnement, les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. (IMP)

À défaut d'accord entre tous les propriétaires permettant de garantir l'utilisation rationnelle de tout le périmètre, la Commune peut imposer un remembrement parcellaire urbain (RPU) en application de la loi cantonale concernant le remembrement et la rectification de limites. **(DISP)**

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le PAD se situe dans la partie Sud de la zone à bâtir de Saint-Jean, qui accueille une majorité des développements récents de la localité. Le secteur est bordé à l'amont par la Route des Barmes et à l'aval par la rue du Cougnon (privée).

Le secteur se trouve sur un terrain dont le dénivelé est fortement marqué (jusqu'à 50 % de pente) offrant une vue panoramique sur le centre de la vallée. Cependant, cette situation implique également une visibilité accrue des constructions futures depuis la vallée, leur intégration paysagère s'avère dès lors constituer un enjeu important.

2. Bâti existant

Aucun bâtiment n'est existant dans le secteur.

3. Accès

Le périmètre à aménager étant situé entre de routes, il est considéré comme accessible.

4. Équipements

Le secteur est entièrement équipé.

D. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur.
- b) Assurer l'accessibilité et la constructibilité de toutes les parcelles.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

L'orientation des nouvelles constructions prendra en considération la configuration du terrain selon les prescriptions de l'article du RCCZ réglant les questions relatives à l'orientation des bâtiments. **(IMP)**

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments s'implanteront prioritairement sur le bas du périmètre, affichant une topographie plus favorable. **(IND)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

La Commune peut exiger le démarrage d'une procédure de RPU en cas de blocage. **(DISP)**

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. Rapports à l'existant

Les nouvelles constructions devront minimiser leur impact sur le paysage. **(DISP)**

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs)

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs.

Les aménagements extérieurs doivent garantir des perméabilités physiques et visuelles entre les espaces privés et publics au sein du PAD. **(DISP)**

3. *Mobilité*

d. Desserte TP

Aucune prescription ne concerne la desserte TP.

e. Desserte TIM

Aucune desserte routière n'est prévue dans le périmètre du PAD. **(IMP)**

L'accès préférentiel au périmètre est la rue du Cougnon. Des discussions et négociations sont à prévoir avec les propriétaires de la rue pour mutualiser cet équipement. **(IND)**

f. Desserte MD

Si l'accès s'opère par la rue du Cougnon, sera étudiée l'opportunité de prévoir un cheminement doux permettant de rejoindre la route des Barmes. **(IND)**

g. Accès privés / publics

En raison de la pente importante, les accès aux futures constructions seront uniquement des cheminements doux. **(IMP)**

Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

h. Stationnements

Les stationnements seront regroupés en bordure du périmètre, à l'amont ou à l'aval en fonction du principe d'accessibilité retenu. **(IMP)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

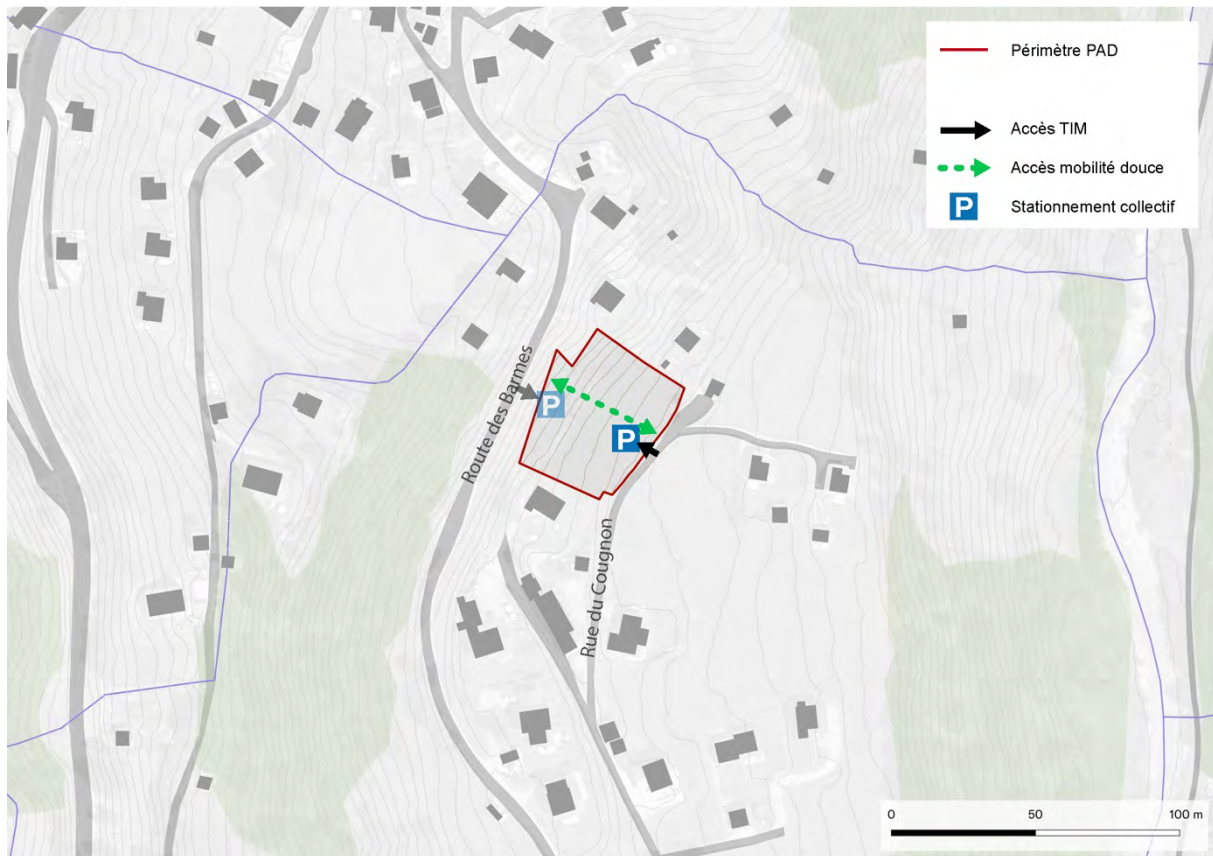
Le parcellaire est essentiellement en main privée.

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

N°12 Espace Weisshorn

Grimentz

**A. Description**

Le présent cahier des charges concerne les terrains situés au Nord du centre de Grimentz, à quelques centaines de mètres du vieux village. Ce secteur, dans l'ancien RCCZ de la Commune de Grimentz, était soumis à un plan d'affectation spécial avec cahier des charges. Sont donc reprises ici les intentions existantes avec un périmètre réajusté à la baisse, en sortant du secteur à aménager les parcelles qui se sont construites dans l'intervalle.

A1 Périmètre

Ces terrains occupent une surface de 4'421 m² sur une seule et unique parcelle.

Le secteur est situé au Nord et légèrement en amont du centre de la station, le long de la route de Roua. Il se situe en zone moyenne densité et est bordé dans sa limite supérieure, par de la zone faible densité.

Le périmètre du PAD est entièrement concerné par des dangers géologiques (glissement) moyens qu'il s'agit de prendre en compte.

A2 Statut légal selon le PAZ en vigueur

Les terrains sont affectés en zone moyenne densité (IBUS min. 0.55).

A3 Type de planification spéciale

Un plan d'aménagement détaillé (PAD) est à établir ~~par les privés~~ sur la base du croquis annexé. Le PAD définira au moins les aires d'implantation et les accès, et réglera le rapport des bâtiments entre eux. (IMP)

A4 Caractéristiques du lieu

1. Site

Le secteur à aménager, constituant aujourd'hui un espace ouvert utilisé par une agriculture extensive (pâturage/fauche), se situe au cœur de la zone à bâtir de Grimentz, dans un secteur largement bâti.

Le dénivelé du terrain est extrêmement marqué avec une pente moyenne avoisinant 70%. Cette configuration offre des vues exceptionnelles sur le grand paysage (centre et fond de vallée) tout en représentant une importante contrainte pour les aménagements du site. Cette configuration spatiale le rend également visible depuis le centre de la vallée et tout particulièrement Ayer.

2. Bâti existant

Le périmètre est libre de toute construction.

3. Accès

Le secteur est longé, à l'aval, par la route de Roua appartenant au réseau communal. L'arrêt de bus le plus proche, situé à près de 800 mètres, est « Grimentz Carvilla » desservant le vieux-village de Grimentz.

4. Équipements

Le secteur est considéré comme équipé.

B. Mesures d'aménagement

B1 Objectif général d'aménagement

- a) Assurer un développement rationnel et cohérent du secteur malgré la très forte pente.
- b) Assurer la bonne intégration des futures constructions aux constructions existantes.

B2 Mesures d'aménagement

1. Urbanisme et architecture

a. Principe urbanistique global

Développer un ensemble bâti dans la partie inférieure du secteur à aménager.

b. Forme urbaine

Aucune prescription ne concerne la forme urbaine générale. (IMP)

c. Intégration et spécificités architecturales

Les bâtiments présenteront une forme en cohérence avec le contexte bâti environnant. (IMP)

Les futurs bâtiments, sis entièrement ou partiellement en zone de danger géologique moyen, prendront des mesures constructives pour s'y prémunir. **(DISP)**

L'architecture des bâtiments tiendra compte de l'exposition favorable, notamment dans une optique de production d'énergie. **(IND)**

d. Leviers contre blocage

Conformément à son RCCZ et à la LcAT, la Commune se réserve le droit de recourir à l'outil de mobilisation des terrains dans le cas d'un blocage du PAD. **(DISP)**

2. *Nature, paysage et végétation*

a. Rapports à l'existant

L'implantation des nouvelles constructions crée et souligne des ouvertures sur le grand paysage pour chaque bâtiment. Les limites du secteur sont traitées de manière à créer une transition « maîtrisée » avec l'espace ouvert. **(DISP)**

b. Principes d'intégration (dans la pente, aménagements extérieurs).

L'ensemble des principes du RCCZ régissant notamment l'intégration dans la pente, les aménagements extérieurs, leur entretien ou encore la végétation sont à appliquer. **(IMP)**

c. Aménagements extérieurs.

Une aire non bâtie sera maintenue dans la partie supérieure du secteur à aménager, créant ainsi un espace tampon avec les constructions existantes à l'amont. **(DISP)**

L'ensemble des principes du RCCZ régissant les aménagements extérieurs sont à appliquer. **(IMP)**

3. *Mobilité*

a. Desserte TP

Des liens piétonniers seront aménagés entre les constructions et la route de Roua, permettant ainsi de rejoindre le centre du village et les arrêts de transport public. **(DISP)**

b. Desserte TIM

Aucune nouvelle voirie publique n'est prévue dans le secteur.

c. Desserte MD

Des liens piétonniers seront aménagés entre les constructions et la route de Roua. **(DISP)**

d. Accès privés / publics

Aucun accès motorisé ne sera créé sur le secteur. **(IMP)**

e. Stationnements

Les stationnements se feront de manière souterraine et directement accessibles depuis la route de Roua. **(DISP)**

4. *Impact sur l'environnement*

L'envergure du développement attendu et le contexte local ne nécessitent pas d'études environnementales particulières. **(DISP)**

5. *Parcellaire et propriétés*

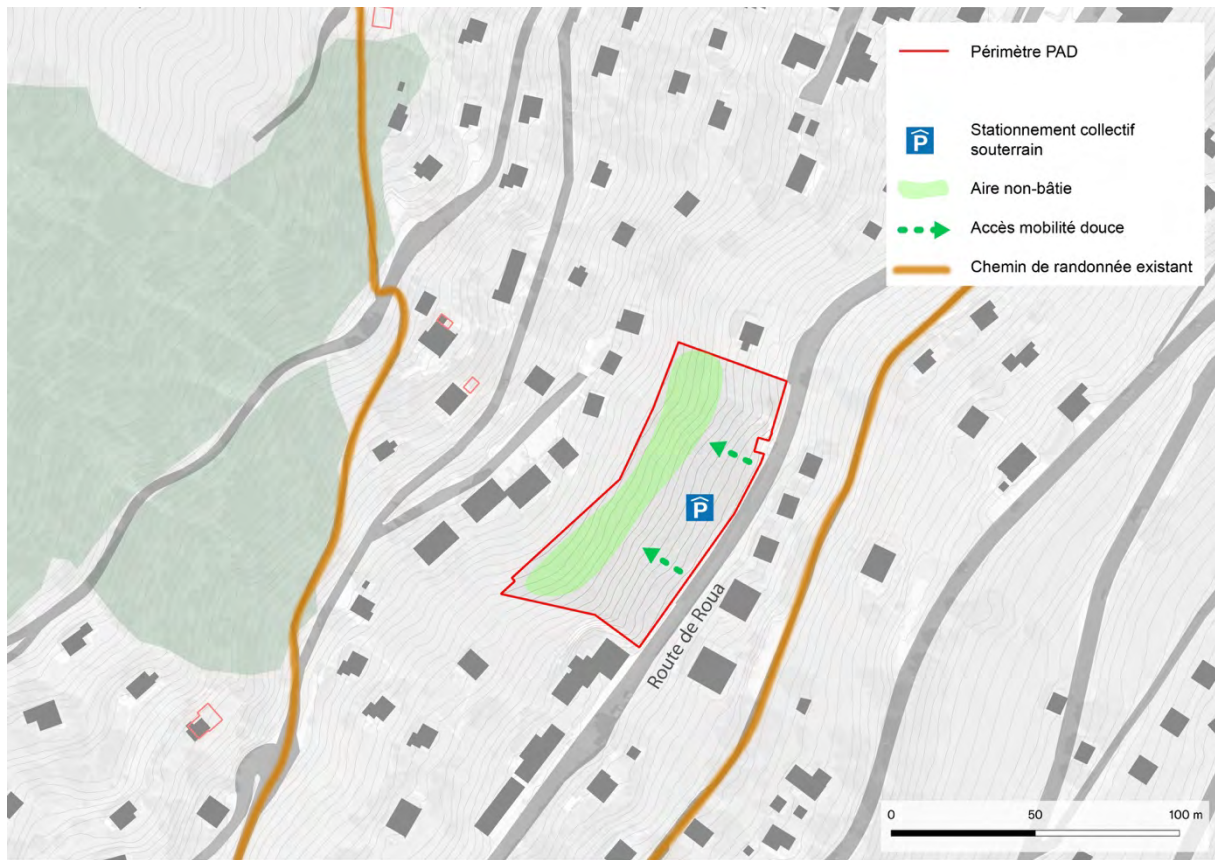
Le parcellaire est essentiellement en main privée. Sa forme actuelle permet un développement rationnel du secteur.

6. *Équipements et infrastructures techniques*

La zone est entièrement équipée. Les équipements de détail (eau, eaux usées, électricité, cheminements doux) seront à la charge des requérants. **(IMP)**

Le PAD veillera à maintenir suffisamment de surfaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux météoriques. **(DISP)**

B3 Schéma d'aménagement



B4 Suite à entreprendre

a. Réflexions – études préliminaires

Une approbation préalable par le Conseil municipal est exigée. **(IMP)**

b. Collaborations

Une coordination entre Commune et propriétaires privés est à assurer. **(DISP)**

c. Procédures

~~La détermination du PAD, sur la base du cahier des charges, est à la charge financière des propriétaires. **(IMP)**~~

En fonction du besoin et des volontés en présence, le PAD pourrait être porté soit par les propriétaires, soit par la Commune. **(DISP)**

Avant l'approbation formelle du PAD par le Conseil municipal, aucune nouvelle construction ne sera autorisée. **(IMP)**

